

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
Correspondientes al período terminado
al 30 de septiembre de 2024

Miles de Pesos (M\$)

El presente documento incluye:

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

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.....	19
2.5. Sociedades filiales (subsidiarias).....	20
2.6. Transacciones en moneda extranjera.....	22
2.7. Entidades Asociadas.....	23
2.8. Información financiera por segmentos operativos.....	23
2.9. Propiedades, plantas y equipos.....	23
2.10. Propiedades de inversión.....	24
2.11. Activos intangibles.....	25
2.12. Costos por intereses.....	26
2.13. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros.....	27
2.14. Activos financieros.....	27
2.15. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura.....	29
2.16. Inventario.....	31
2.17. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	32
2.18. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	33
2.19. Capital social.....	33
2.20. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	33
2.21. Otros pasivos financieros corrientes.....	34
2.22. Impuesto a la renta e impuestos diferidos.....	34
2.23. Beneficios a los empleados.....	35
2.24. Provisiones.....	35
2.25. Subvenciones gubernamentales.....	35
2.26. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	36
2.27. Reconocimiento de ingresos.....	36
2.28. Arrendamientos.....	37

2.29.	Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	38
2.30.	Distribución de dividendos	38
2.31.	Activos biológicos	38
2.32.	Reclasificaciones	39
3.	INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO	
3.1.	Terrenos.....	40
3.2.	Capital de Trabajo Área Inmobiliaria.....	40
3.3.	Maquinarias y Equipos	41
3.4.	Patentes y Otros activos	41
3.5.	Principales Activos	41
4.	MERCADO OBJETIVO.....	42
5.	ESTIMACION Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACION	
5.1.	Estimación del deterioro de la plusvalía comprada e intangibles.....	43
5.2.	Valor razonable de derivados.....	43
5.3.	Activo por impuestos diferidos.....	43
5.4.	Estimación provisión garantía legal.....	44
6.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO.....	45
7.	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS.....	47
8.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS.....	49
9.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES	
9.1.	Composición del rubro.....	50
9.2.	Plazos de vencimiento.....	50
9.3.	Movimientos de provisiones de pérdidas por deterioro.....	50
9.4.	Montos vigentes y vencidos por tramos de morosidad.....	51
9.5.	Detalle del rubro "Derechos por cobrar, no corrientes".....	51
10.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	
10.1.	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.....	53
10.2.	Cuentas por pagar a entidades relacionadas.....	53
10.3.	Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados.....	54
10.4.	Directorio y Gerencia de la Sociedad.....	55
11.	INVENTARIOS.....	58
12.	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES, CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
12.1.	Activos por impuestos corrientes, corrientes.....	59
12.2.	Activos por impuestos corrientes, no corrientes.....	59

12.3. Pasivos por impuestos corrientes, corrientes.....	59
13. INVERSIONES CONTABILIZADA SUTILIZANDO EL METODO DE LA PARTICIPACION	
13.1. Detalle de inversiones en asociadas.....	60
13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas.....	60
14. ACTIVOS INTANGIBLES	
14.1. Detalle del rubro.....	62
14.2. Vidas útiles.....	62
14.3. Movimiento de activos intangibles... ..	63
15. PLUSVALIA.....	64
16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	
16.1. Detalle del rubro.....	65
16.2. Vidas útiles.....	65
16.3. Movimientos de propiedades plantas y equipos.....	66
16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos.....	67
16.5. Información adicional sobre activos por derecho de uso.....	67
17. IMPUESTOS DIFERIDOS	
17.1. Activos y pasivos por impuestos diferidos.....	68
17.2. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera.....	68
17.3. Principales componentes del ingreso (gasto) por impuestos.....	69
17.4. Conciliación de la ganancia (pérdida) contable y de las tasas impositivas.....	69
18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses.....	70
18.2. Desglose de monedas y vencimientos.....	70
18.3. Pasivos por arrendamiento	76
18.4. Operaciones de factoring y confirming.....	77
18.5. Conciliación de otros pasivos financieros corrientes y no corrientes.....	78
18.6. Información adicional.....	78
19. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
19.1. Detalle del rubro.....	79
19.2. Detalle de saldos vigentes.....	79
19.3. Detalle de morosidad.....	80
19.4. Otras cuentas por pagar, no corrientes.....	80
20. OTRAS PROVISIONES	
20.1. Provisiones.....	81
20.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes.....	81

21. PATRIMONIO NETO	
21.1. Capital suscrito y pagado.....	82
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas.....	82
21.3. Dividendos.....	82
21.4. Otras partidas del patrimonio.....	82
21.5. Gestión del Capital.....	83
22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	
22.1. Ingresos de actividades ordinarias.....	84
22.2. Otros ingresos por función.....	84
23. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES	
23.1. Gastos de administración.....	85
23.2. Gastos por depreciación.....	85
23.3. Otros gastos por función.....	85
23.4. Ingresos financieros.....	85
23.5. Costos financieros.....	86
23.6. Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera.....	86
23.7. Resultado por unidades de reajustes.....	86
24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION.....	87
25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS.....	89
26. INFORMACION POR SEGMENTOS.....	90
27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS	
27.1. Juicios y acciones legales.....	93
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.....	116
31.4. Instrumentos financieros.....	116
32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE.....	117
33. HECHOS POSTERIORES	118

SOCOVELA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios
Al 30 de septiembre de 2024 y al diciembre de 2023
(Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Nota N°	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	14.027.124	6.321.508
Otros activos financieros corrientes	7	963.700	1.573.792
Otros activos no financieros corrientes	8	3.482.645	1.129.101
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	9	81.643.656	100.947.644
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	12.601	0
Inventarios corrientes	11	403.865.946	472.242.859
Activos biológicos corrientes		343.389	634.167
Activos por impuestos corrientes, corrientes	12	27.107.474	44.278.225
Total de activos corrientes		531.446.535	627.127.296
Activos no corrientes			
Otros activos financieros no corrientes	7	2.153.392	2.087.233
Cuentas por cobrar no corrientes	9	10.294.042	5.103.440
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	10	21.389.015	16.234.009
Inventarios, no corrientes	11	203.662.056	177.207.755
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	1.502.926	1.538.033
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	78.189.077	77.209.662
Plusvalía	15	11.253.101	11.253.101
Propiedades, planta y equipo	16	13.164.983	14.528.102
Propiedades de inversión	24	178.359.207	215.990.928
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	12	14.166.174	13.776.225
Activos por impuestos diferidos	17	79.240.367	73.125.294
Total de activos no corrientes		613.374.340	608.053.782
Total de activos		1.144.820.875	1.235.181.078

SOCOVELA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios
Al 30 de septiembre de 2024 y al diciembre de 2023
(Expresado en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes	18	651.705.800	715.049.318
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	100.666.429	116.269.249
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	3.464.953	4.478.021
Otras provisiones corrientes	20	5.952.083	4.745.354
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	12	2.855.248	172.202
Otros pasivos no financieros corrientes		6.157.796	5.338.707
Total de pasivos corrientes		770.802.309	846.052.851
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros no corrientes	18	2.731.834	3.517.175
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes	19	11.345.869	6.077.223
Otras provisiones no corrientes	20	7.612.174	5.435.737
Pasivo por impuestos diferidos	17	9.533.901	9.302.315
Total de pasivos no corrientes		31.223.778	24.332.450
Total de pasivos		802.026.087	870.385.301
Patrimonio			
Capital emitido	21	127.688.597	127.688.597
Ganancias (pérdidas) acumuladas		159.986.594	180.829.819
Prima de emisión	21	49.597.096	49.597.096
Otras reservas	21	1.057.021	1.020.969
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		338.329.308	359.136.481
Participaciones no controladoras	25	4.465.480	5.659.296
Patrimonio total		342.794.788	364.795.777
Total de patrimonio y pasivos		1.144.820.875	1.235.181.078

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios

Por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados por Función	Nota	Acumulado	Acumulado	Acumulado	Acumulado
		01.01.2024 30.09.2024 M\$	01.01.2023 30.09.2023 M\$	01.07.2024 30.09.2024 M\$	01.07.2023 30.09.2023 M\$
Estados de Resultados	N°				
Ingresos de actividades ordinarias	22	246.849.101	167.999.295	85.943.678	72.651.724
Costos de ventas		(192.973.678)	(127.836.921)	(66.901.591)	(56.772.863)
Ganancia bruta		53.875.423	40.162.374	19.042.087	15.878.861
Otros ingresos	22	51.383	349.649	7.307	148.194
Gastos de administración	23	(36.250.410)	(35.727.089)	(12.071.585)	(12.857.904)
Otros gastos, por función	23	(426.581)	(374.339)	(290.753)	(265.189)
Ingresos financieros	23	1.218.708	2.397.653	446.688	19.885
Costos financieros	23 - 30	(44.015.446)	(39.123.339)	(12.924.976)	(12.573.956)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(1.659.400)	(2.669.112)	(473.084)	(940.693)
Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera	23	22	(3)	0	(12)
Resultados por unidades de reajuste	23	3.370.388	2.125.413	898.702	514.520
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		(23.835.913)	(32.858.793)	(5.365.614)	(10.076.294)
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	17	3.046.413	7.900.357	(813.858)	1.083.515
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas		(20.789.500)	(24.958.436)	(6.179.472)	(8.992.779)
Ganancia (Pérdida)		(20.789.500)	(24.958.436)	(6.179.472)	(8.992.779)
Ganancia (pérdida), atribuible a					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(20.843.225)	(23.972.632)	(5.858.488)	(8.640.453)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	25	53.725	(985.804)	(320.984)	(352.326)
Ganancia (pérdida)		(20.789.500)	(24.958.436)	(6.179.472)	(8.992.779)
Ganancias por acción					
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción 32	(17,0297)	(19,5865)	(4,7866)	(7,0596)
Ganancias por acción diluidas					
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción 32	(17,0297)	(19,5865)	(4,7866)	(7,0596)

SOCOVELA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios

Por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023

(Expresado en miles de pesos - M\$)

	Nota	Acumulado 01.01.2024 30.09.2024 M\$	Acumulado 01.01.2023 30.09.2023 M\$	Acumulado 01.07.2024 30.09.2024 M\$	Acumulado 01.07.2023 30.09.2023 M\$
Estados de Resultados Integrales	N°				
Ganancia (pérdida)		(20.789.500)	(24.958.436)	(6.179.472)	(8.992.779)
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	36.052	(97.650)	(81.818)	20.269
Otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos		36.052	(97.650)	(81.818)	20.269
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		36.052	(97.650)	(81.818)	20.269
Otro resultado integral,		36.052	(97.650)	(81.818)	20.269
Resultado integral total		(20.753.448)	(25.056.086)	(6.261.290)	(8.972.510)
Resultado integral atribuible a					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(20.807.173)	(24.070.282)	(5.940.306)	(8.620.184)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		53.725	(985.804)	(320.984)	(352.326)
Resultado integral total		(20.753.448)	(25.056.086)	(6.261.290)	(8.972.510)

SOCOVELA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Intermedios

Por los períodos de nueve terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Flujo de Efectivo Directo	Nota N°	30.09.2024 M\$	30.09.2023 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		286.630.573	188.933.485
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(91.639.248)	(162.913.043)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(55.633.060)	(74.286.194)
Otros pagos por actividades de operación		(14.868.416)	(8.379.066)
Dividendos pagados		(1.248.797)	(1.916.677)
Dividendos recibidos		7.575	450
Intereses pagados		(39.144.913)	(54.495.739)
Intereses recibidos		166.367	1.608.518
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		9.539.235	15.633.606
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		93.809.316	(95.814.660)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos		53.551	150.270
Compras de propiedades, plantas y equipos		(65.104)	(241.002)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(11.553)	(90.732)
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	18.5	82.926.206	243.361.038
Total importes procedentes de préstamos	18.5	82.926.206	243.361.038
Préstamos de entidades relacionadas	10.3	220.810	575.855
Pagos de préstamos	18.5	(161.336.420)	(158.806.895)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	18.5	(2.208.038)	(2.708.145)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	10.3	(5.694.705)	(2.457.049)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(86.092.147)	79.964.804
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		7.705.616	(15.940.588)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		7.705.616	(15.940.588)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	6	6.321.508	27.172.745
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6	14.027.124	11.232.157

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios

Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023

(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 01.01.2024		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
Cambios en patrimonio										
Resultado integral										
Ganancia (pérdida)	25						(20.843.225)	(20.843.225)	53.725	(20.789.500)
Otro resultado integral	13			36.052		36.052		36.052	0	36.052
Resultado integral		0	0	36.052	0	36.052	(20.843.225)	(20.807.173)	53.725	(20.753.448)
Emisión de patrimonio										
Dividendos	21.3						0	0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios						0	0	0	(1.247.541)	(1.247.541)
Total de cambios en patrimonio		0	0	36.052	0	36.052	(20.843.225)	(20.807.173)	(1.193.816)	(22.000.989)
Saldo Final al 30.09.2024	21 - 25	127.688.597	49.597.096	479.256	577.765	1.057.021	159.986.594	338.329.308	4.465.480	342.794.788

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						(23.972.632)	(23.972.632)	(985.804)	(24.958.436)
Otro resultado integral	13			(97.650)		(97.650)		(97.650)	0	(97.650)
Resultado integral		0	0	(97.650)	0	(97.650)	(23.972.632)	(24.070.282)	(985.804)	(25.056.086)
Emisión de patrimonio										
Dividendos	21.3						0	0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios						0	0	0	1.958	1.958
Total de cambios en patrimonio		0	0	(97.650)	0	(97.650)	(23.972.632)	(24.070.282)	(983.846)	(25.054.128)
Saldo Final al 30.09.2023	21 - 25	127.688.597	49.597.096	307.251	577.765	885.016	182.156.921	360.327.630	5.554.077	365.881.707

SOCOvesa S.A. Y FILIALES

Notas a Los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Correspondiente al período terminado al 30 de septiembre de 2024 y al año terminado al 31 de diciembre de 2023

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, dependientes todas ellas del Gerente General Corporativo.

El sistema de administración está organizado en áreas funcionales únicas reportando todas al Gerente General Corporativo de Empresas Socovesa. Este sistema permite flexibilizar las distintas funciones a través de la cadena de valor y las áreas de apoyo, buscando mantener el foco en las distintas marcas y productos a través de las distintas filiales del Grupo. Esto permite aumentar el nivel de especialización y agilidad de la Sociedad y haciéndola más flexible a potenciales cambios.

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 Pilares S.A.:** Busca satisfacer las necesidades del segmento de viviendas en

altura de la Región Metropolitana en un rango de precio que actualmente está entre UF 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 Intermedios de Socovesa S.A. y filiales al 30 de septiembre de 2024, los Estados Consolidados de Resultados Integrales por Función Intermedios por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023, los Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios y los Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Directo Intermedios por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023; han sido preparados de acuerdo a lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad N°34 (NIC 34) "Información Financiera Intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS", por sus siglas en inglés).

Los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2023, 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 intermedios 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 2023 presentados a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) fueron aprobados en el Directorio de fecha 22 de marzo de 2024, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 25 de abril de 2024.

2.2. Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren lo siguiente:

- Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios al 30 de septiembre de 2024 y por el año terminado a 31 de diciembre de 2023.
- Estados Consolidados de Resultados por Función Intermedios por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023.
- Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023.

- Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Intermedios por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023.
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023.

2.3. Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados Intermedios al 30 de septiembre de 2024 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 Intermedios reflejan fielmente la situación financiera de Socovesa S.A. al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, los resultados integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los estados de flujos de efectivo, por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023 respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 28 de noviembre 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 2024. 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:

	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 y NIIF 7	Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores	1 de enero de 2024

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

En 2020 y 2022, el Consejo 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 retrospectiva. Sin embargo, una entidad que aplique las enmiendas de 2020 anticipadamente también está obligada a aplicar las enmiendas de 2022, y viceversa.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2024, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

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 NIIF 16, 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 enmienda es aplicable por primera vez en 2024, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

NIC 7 y 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 periodos 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 periodo de informe anual y las revelaciones en la información financiera intermedia.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2024, 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 21	Falta de intercambiabilidad	1 de enero de 2025
NIIF 9 e NIIF 7	Clasificación y medición de los instrumentos financieros	1 de enero de 2026
NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7	Mejoras anuales a las NIIF	1 de enero de 2026
NIIF 18	Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	1 de enero de 2027
NIIF 19	Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	1 de enero de 2027
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 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 9 e NIIF 7 Clasificación y Medición de los Instrumentos Financieros

En mayo de 2024, el Consejo emitió enmiendas a la clasificación y medición de los instrumentos

financieros que:

1. Clarifican que un pasivo financiero se da de baja en cuentas en la “fecha de liquidación”, es decir, cuando la obligación vinculada se cumple, se cancela, expira o el pasivo de otro modo califica para su baja en cuentas. También introduce una opción de política contable para dar de baja en cuentas los pasivos financieros que se liquidan a través de un sistema de pago electrónico antes de la fecha de liquidación si se cumplen ciertas condiciones.
2. Clarifican cómo evaluar las características del flujo de efectivo contractual de los activos financieros que incluyen características ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) y otras características contingentes similares.
3. Clarifican el tratamiento de los activos sin recurso y los instrumentos vinculados contractualmente,
4. Requieren revelaciones adicionales en la NIIF 7 para activos y pasivos financieros con términos contractuales que hacen referencia a un evento contingente (incluidos aquellos que están vinculados a ASG) e instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Las enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Las entidades pueden adoptar anticipadamente las modificaciones que se relacionan con la clasificación de activos financieros más las revelaciones relacionadas y aplicar las otras modificaciones más adelante.

Los nuevos requisitos se aplicarán retrospectivamente con un ajuste en el saldo de apertura de los resultados acumulados. No es necesario reexpresar períodos anteriores. Además, se requiere que una entidad revele información sobre los activos financieros que cambian su categoría de medición debido a las modificaciones.

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

Mejoras Anuales a las NIIF

En julio de 2024 el Consejo emitió las mejoras anuales a las NIIF que afectan NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7. Las mejoras anuales se limitan a cambios que aclaran la redacción de una norma o corrigen consecuencias no deseadas relativamente menores, equivocaciones o conflictos entre los requisitos de las normas NIIF que pueden ser causados por descripciones imprecisas.

Estas enmiendas aplican para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.

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

NIIF 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros

En abril de 2024, el Consejo emitió la NIIF 18 “Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros” que reemplaza la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”. NIIF 18 introduce nuevas categorías y subtotales en el estado de resultados. También requiere la revelación de

medidas de desempeño definidas por la administración e incluye nuevos requisitos para la ubicación, agregación y desagregación de la información financiera, incluyendo orientación para determinar descripciones o nombres significativos para las partidas que se agregan en los estados financieros.

Estado de resultados: Se requerirá que una entidad clasifique todos los ingresos y gastos dentro de su estado de resultados en una de cinco categorías: operativos; de inversión; de financiación; impuestos sobre las ganancias; y operaciones discontinuadas. Además, NIIF 18 requiere que una entidad presente subtotales y totales para “ganancia o pérdida operativa”, “ganancia o pérdida antes de financiamiento e impuestos sobre las ganancias” y “ganancia o pérdida”.

Principales actividades de negocio: Para efectos de clasificar sus ingresos y gastos en las categorías requeridas por NIIF 18, una entidad necesitará evaluar si tiene una “actividad de negocio principal” de invertir en activos o proporcionar financiamiento a clientes, ya que se aplicarán requisitos de clasificación específicos a tales entidades. Determinar si una entidad tiene tal actividad de negocio principal específica es una cuestión de hecho y de circunstancias que requiere juicio. Una entidad puede tener más de una actividad de negocio principal.

Medidas de desempeño definidas por la administración: NIIF 18 introduce el concepto de medida de desempeño definida por la administración (“MPM” por sus siglas en inglés) que se define como un subtotal de ingresos y gastos que una entidad utiliza en comunicaciones públicas fuera de los estados financieros, para comunicar la visión que la administración tiene de un aspecto del desempeño financiero de la entidad en su conjunto a los usuarios. NIIF 18 requiere la revelación de información sobre todas las MPMs de una entidad dentro de una sola nota a los estados financieros y requiere que se hagan varias revelaciones sobre cada MPM, incluyendo cómo se calcula la medida y una conciliación con el subtotal más comparable especificado por NIIF 18 u otra norma contable NIIF.

Modificaciones resultantes a otras normas contables: Se han realizado modificaciones de alcance limitado a la NIC 7 “Estado de Flujos de Efectivo”, que incluyen cambiar el punto de partida para determinar los flujos de efectivo de las actividades de operación bajo el método indirecto de “ganancia o pérdida” a “ganancia o pérdida operativa”. También se ha eliminado en gran medida la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses en el estado de flujos de efectivo.

Además, se modifica NIC 33 “Ganancias por Acción” para incluir requisitos adicionales que permitan a las entidades revelar montos adicionales por acción, solo si el numerador utilizado en el cálculo cumple con criterios específicos. El numerador debe ser:

- Un importe atribuible a los accionistas ordinarios de la entidad matriz; y
- Un total o subtotal identificado por NIIF 18 o una MPM según lo definido por NIIF 18.

Algunos requisitos previamente incluidos en NIC 1 se han trasladado a NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores”, que ha pasado a denominarse NIC 8 “Bases para la Preparación de Estados Financieros”. NIC 34 “Información Financiera Intermedia” ha sido modificada para requerir la divulgación de las MPMs.

NIIF 18 y las modificaciones a las demás normas contables son efectivas para los períodos sobre los que se informa que comienzan a partir del 1 de enero de 2027 y se aplicarán de forma retroactiva. La adopción anticipada está permitida la cual deberá divulgarse.

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

NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar

En mayo de 2024, el Consejo emitió NIIF 19 “Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar”, que permite a las entidades elegibles optar por aplicar requisitos de revelación reducidos sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación en otras normas de contabilidad NIIF. A menos que se especifique lo contrario, las entidades elegibles que opten por aplicar NIIF 19 no necesitarán aplicar los requisitos de revelación de otras normas contables NIIF.

Una entidad que aplica NIIF 19 debe revelar ese hecho como parte de su declaración general de cumplimiento de las normas contables NIIF. NIIF 19 requiere que una entidad cuyos estados financieros cumplan con las normas de contabilidad NIIF, incluida NIIF 19, haga una declaración explícita y sin reservas de dicho cumplimiento.

Una entidad puede optar por aplicar NIIF 19 si al final del periodo sobre el que se informa:

- Es una subsidiaria según se define en NIIF 10 Estados Financieros Consolidados;
- No tiene obligación de pública de rendir cuentas; y
- Tiene una matriz (ya sea última o intermedia) que prepara estados financieros consolidados, disponibles para uso público, que cumplen con las normas contables NIIF.

Obligación pública de rendir cuentas

Una entidad tiene obligación pública de rendir cuentas si:

- Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público, o está en proceso de emitir tales instrumentos que se negocien en un mercado público; o
- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas externas como uno de sus negocios principales (es decir, no por razones incidentales a su negocio principal).

Requisitos de revelación y referencias a otras normas contables NIIF

Los requisitos de revelación de NIIF 19 están organizados en subtítulos según las normas de contabilidad NIIF y cuando los requisitos de revelación de otras normas de contabilidad NIIF siguen siendo aplicables, estos se especifican bajo el subtítulo de cada norma de contabilidad NIIF.

Las revelaciones de NIIF 19 excluyen NIIF 8 “Segmentos Operativos”, NIIF 17 “Contratos de Seguro” y NIC 33 “Ganancias por Acción”. Por lo tanto, si una entidad que aplica NIIF 19 debe aplicar NIIF 17 o elige aplicar NIIF 8 y/o NIC 33, se requeriría que esa entidad aplique todos los requisitos de revelación relevantes en esas normas.

Enmiendas esperadas

Al desarrollar los requisitos de divulgación de NIIF 19, el Consejo consideró los requisitos de revelación de otras normas de contabilidad NIIF al 28 de febrero de 2021.

Los requisitos de revelación en las normas de contabilidad NIIF que se han agregado o modificado después de esta fecha se han incluido en NIIF 19 sin cambios. En consecuencia, el Consejo indicó que publicará un proyecto de norma que establecerá si y cómo reducir los requisitos de revelación de cualquier modificación y adición realizadas a otras normas de contabilidad NIIF después del 28 de febrero de 2021, con el fin de actualizar NIIF 19.

NIIF 19 es efectiva para los períodos sobre los que se informa que comienzan a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su adopción anticipada. Si una entidad elegible opta por aplicar la norma antes, debe revelar ese hecho. Se requiere que una entidad, durante el primer período (anual e intermedio) en el que aplica la norma, alinee las revelaciones en el período comparativo con las revelaciones incluidas en el período actual según NIIF 19, a menos que NIIF 19 u otra norma contable NIIF permita o requiera lo contrario.

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 y NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial.

La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el Consejo está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La 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, entendiendo 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				
			30.09.2024		31.12.2023	30.09.2023	
			Directo	Indirecto	Total	Total	
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,999000		99,999000	99,999000	99,999000
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	1		33,330000	33,330000	33,330000	33,330000
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	1		50,000000	50,000000	50,000000	50,000000
96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76954790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.			66,670000	66,670000	66,670000	66,670000
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
77854650-7	SOCOVESA INVERSIONES INTERNACIONALES LTDA.	0,000250	99,999750	100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96817000-7	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA DOS LTDA.		99,990000	99,990000	99,990000	99,990000	99,990000
96804250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76092182-3	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A	2,083300	97,916700	100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	99,999900		99,999900	99,999900	99,999900	99,999900
88452300-1	ALMAGRO S.A.	99,999999	0,000001	100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96853810-1	ALMAGRO DIVISION COMISIONES DE CONFIANZA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96536560-5	VIVIENDAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76092183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A	2,083300	97,916700	100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96791150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	99,998140		99,998140	99,998140	99,998140	99,998140
96708740-8	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR TEMUCO S.A.		100,000000	100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96797930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.		99,975000	99,975000	99,975000	99,975000	99,975000
96786480-3	INMOBILIARIA MISIONES S.A.		100,000000	100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76113822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	99,000000	1,000000	100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76089395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	1		50,000000	50,000000	50,000000	50,000000
76139484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULLROCK S.A.			70,000000	70,000000	70,000000	70,000000
76161943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.			90,000000	90,000000	90,000000	90,000000
76026047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	99,999947		99,999947	99,999947	99,999947	99,999947
76913170-1	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	99,000000	1,000000	100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76243121-1	AGRICOLA LINDEROS SpA			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76239420-0	SOCOVESA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76127973-4	SOCOVESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96853770-9	ALMAGRO DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96853800-4	SOCOVESA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76364485-5	CAPACITACIÓN Y DESARROLLO GESOC SpA.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
96789820-1	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	99,999998		99,999998	99,999998	99,999998	99,999998
76008842-0	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA RIO NOYA S.A.		99,900000	99,900000	99,900000	99,900000	99,900000
76126513-K	CONSORCIO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR COSTA SUR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76243959-K	RIO NECKAR SpA			100,000000	100,000000	100,000000	100,000000
76108508-5	SIMAQ S.A.	0,100000	99,900000	100,000000	100,000000	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	30.09.2024 \$	31.12.2023 \$	30.09.2023 \$
Unidad de Fomento	37.910,42	36.789,36	36.197,53
Dólar	897,68	877,12	895,60

Entidades del Grupo

La situación financiera de la coligada indirecta Inversiones Los Andes S.A. que representa al 30 de septiembre de 2024 un 0,13% del total de activos consolidados (0,12% al 31 de diciembre de 2023) y los resultados que representan un -0,34% del resultado total consolidado (-0,38% al 30 de septiembre de 2023); 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 intermedios).

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 intermedios.

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 intermedios).

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 intermedios).

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 intermedios). 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 30 de septiembre de 2024 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 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 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 intermedios).

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 intermedios). 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 intermedios).

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 intermedios) 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 30 de septiembre de 2024, 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 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, 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 30 de septiembre de 2024 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 Intermedios, 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 Intermedios, 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 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 Intermedios, 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 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, se realizaron pruebas del valor neto realizable, encontrándose valorizaciones en libros que superan 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 intermedios.

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 agotado 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 intermedios). 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 intermedios).

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 intermedios).

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 intermedios).

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 intermedios).

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 Intermedios 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 2023, se han efectuado reclasificaciones menores para facilitar su comparación con el período terminado al 30 de septiembre de 2024. 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 intermedios), 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 intermedios).

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 intermedios, existen compras de terrenos financiados con deuda directa adquirida con los vendedores (nota 19 a los estados financieros consolidados intermedios).

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 intermedios).

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 intermedios).

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 intermedios "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 Intermedios 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 intermedios. 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 intermedios. 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 intermedios.

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

En cuanto a la marca Almagro, al 31 de diciembre de 2023 el valor resultante de la valuación fue superior al valor libro neto reconocido por Socovesa S.A., lo cual indica que no existió deterioro del activo Marca (ver nota 14 a los estados financieros consolidados intermedios).

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 30 de septiembre de 2024 y al 31 diciembre de 2023, es el siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Efectivo en caja	7.394.912	106.693
Saldos en bancos	3.945.930	4.124.309
Fondos mutuos (a)	2.686.282	1.180.527
Pactos Financieros (b)	0	909.979
Efectivo y equivalentes al efectivo	14.027.124	6.321.508

La composición del rubro por tipo de moneda al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	\$ Chilenos	14.027.124	6.321.508
Total de efectivo y equivalentes al efectivo		14.027.124	6.321.508

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 no existen restricciones de uso para alguna partida de efectivo y efectivo equivalente.

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

Al 30 de Septiembre de 2024								
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\$
30.09.2024	Banchile, Capital Empresarial, Serie A	\$	20.009	13.331,0091	1.501,1281	20.009	3	20.012
30.09.2024	Banchile, Capital Empresarial, Serie A	\$	13.006	8.665,1561	1.501,1281	13.006	2	13.008
30.09.2024	Banchile, Capital Empresarial, Serie P1	\$	90.037	82.153,2102	1.096,1127	90.037	12	90.049
30.09.2024	BCI, Rendimiento, Serie Clásica	\$	25.011	501,2688	49.900,9839	25.011	3	25.014
30.09.2024	BCI, Rendimiento, Serie Clásica	\$	115.054	2.305,8935	49.900,9839	115.054	12	115.066
30.09.2024	BCI, Rendimiento, Serie Clásica	\$	77.087	1.544,9695	49.900,9839	77.087	8	77.095
30.09.2024	BCI, Rendimiento, Serie Clásica	\$	24.008	481,1630	49.900,9839	24.008	3	24.011
30.09.2024	BCI, Rendimiento, Serie Clásica	\$	7.005	140,3857	49.900,9839	7.005	0	7.005
30.09.2024	Bice, Liquidez Pesos, Serie Clasica	\$	10.000	2.232,5063	4.479,7986	10.000	1	10.001
30.09.2024	Estado, Solvente, Serie A	\$	24.043	10.922,7865	2.201,5034	24.043	4	24.047
30.09.2024	Estado, Solvente, Serie A	\$	97.039	44.084,6551	2.201,5034	97.039	14	97.053
30.09.2024	Estado, Solvente, Serie A	\$	176.756	80.299,5086	2.201,5034	176.756	24	176.780
30.09.2024	Estado, Solvente, Serie I	\$	277.333	171.140,0785	1.620,7463	277.333	42	277.375
30.09.2024	Estado, Solvente, Serie I	\$	340.238	209.958,2469	1.620,7463	340.238	51	340.289
30.09.2024	Itau, Conveniencia, Serie Simple	\$	70.033	35.281,8239	1.985,1996	70.033	8	70.041
30.09.2024	Itau, Select, Serie F1	\$	10.006	4.512,1347	2.217,8629	10.006	1	10.007
30.09.2024	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	37.000	20.975,6940	1.764,1760	37.000	5	37.005
30.09.2024	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	434.671	246.419,8776	1.764,1760	434.671	57	434.728
30.09.2024	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	175.123	99.279,1388	1.764,1760	175.123	23	175.146
30.09.2024	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	399.211	226.317,2350	1.764,1760	399.211	52	399.263
30.09.2024	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	39.014	6.191,2672	6.302,1957	39.014	5	39.019
30.09.2024	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	14.025	2.333,9006	6.009,8868	14.025	1	14.026
30.09.2024	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	20.011	3.330,0632	6.009,8868	20.011	1	20.012
30.09.2024	Scotiabank, Money Market, Serie Small	\$	48.008	10.894,1686	4.407,3998	48.008	7	48.015
30.09.2024	Scotiabank, Money Market, Serie Small	\$	8.005	1.816,4333	4.407,3998	8.005	1	8.006
30.09.2024	Scotiabank, Money Market, Serie Small	\$	30.030	6.814,5954	4.407,3998	30.030	5	30.035
30.09.2024	Scotiabank, Money Market, Serie Small	\$	27.019	6.131,3509	4.407,3998	27.019	4	27.023
30.09.2024	Scotiabank, Money Market, Serie Small	\$	77.139	17.504,7687	4.407,3998	77.139	12	77.151
Totales						2.685.921	361	2.686.282

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

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

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los Otros Activos Financieros corrientes y no corrientes (ver nota 2.14 a los estados financieros consolidados intermedios) al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Instrumentos Financieros	30 de septiembre de 2024			
	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)	165.528	798.172	0	963.700
Total Corriente	165.528	798.172	0	963.700
Pagarés (a)	0	2.148.861	0	2.148.861
Otros Instrumentos	4.531	0	0	4.531
Total No Corriente	4.531	2.148.861	0	2.153.392
Total	170.059	2.947.033	0	3.117.092

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)	142.329	1.431.463	0	1.573.792
Total Corriente	142.329	1.431.463	0	1.573.792
Pagarés (a)	0	2.082.702	0	2.082.702
Otros Instrumentos	4.531	0	0	4.531
Total No Corriente	4.531	2.082.702	0	2.087.233
Total	146.860	3.514.165	0	3.661.025

a. El detalle de los Pagarés al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Pagarés	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Periodo %	30.09.2024		31.12.2023	
						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%	76.096	0	71.528	0
Aguas Andinas S.A.	07-06-2023	07-06-2033	1.878,36	UF	4,33%	75.273	0	70.801	0
Aguas Andinas S.A.	05-01-2024	05-01-2034	359,83	UF	5,15%	14.159	0		
Aguas Araucanía S.A.	11-12-2009	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%	330.663	0	312.616	0
Aguas Araucanía S.A.	18-08-2014	18-08-2029	3.530,30	UF	2,98%		180.178	0	171.040
Aguas Araucanía S.A.	15-05-2009	15-05-2024	4.267,38	UF	4,60%	0	0	302.723	0
Aguas Araucanía S.A.	22-12-2022	22-12-2034	902,99	UF	2,92%	0	36.027	0	34.215
Aguas Araucanía S.A.	19-05-2023	19-05-2034	1.200,18	UF	4,03%	0	48.030	0	45.247
Aguas Cordillera S.A.	12-03-2021	12-03-2031	1.421,00	UF	1,19%	0	56.154	0	54.026
Aguas Magallanes S.A.	01-10-2009	01-10-2024	4.087,73	UF	5,02%	323.210	0	302.337	0
Aguas San Pedro S.A.	04-11-2009	01-11-2024	1.152,80	UF	4,94%	89.790	0	84.031	0
Aguas San Pedro S.A.	31-03-2010	31-03-2025	756,12	UF	3,54%	47.494	0	0	44.898
Aguas San Pedro S.A.	19-06-2012	19-06-2027	1.170,51	UF	4,03%	0	72.113	0	67.936
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2013	27-08-2028	1.829,50	UF	4,09%	0	108.230	0	101.918
Aguas San Pedro S.A.	31-12-2013	31-12-2028	226,13	UF	3,93%	0	12.977	0	12.234
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	609,85	UF	2,98%	0	31.103	0	29.525
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	891,27	UF	2,98%	0	45.455	0	43.150
Aguas San Pedro S.A.	28-07-2017	28-07-2032	44,05	UF	2,17%	0	1.950	0	1.860
Aguas San Pedro S.A.	27-04-2018	27-04-2033	1.042,92	UF	2,03%	0	44.995	0	43.010
Aguas San Pedro S.A.	27-04-2018	27-04-2033	20,61	UF	2,03%	0	893	0	850
Aguas San Pedro S.A.	26-04-2019	26-04-2034	85,49	UF	1,88%	0	3.588	0	3.432
Aguas San Pedro S.A.	26-04-2019	26-04-2034	752,91	UF	1,88%	0	31.586	0	30.225
Aguas San Pedro S.A.	27-10-2019	27-10-2034	13,47	UF	1,64%	0	553	0	531
Aguas San Pedro S.A.	27-11-2019	27-11-2034	858,64	UF	1,59%	0	35.140	0	33.697
Aguas San Pedro S.A.	27-11-2019	27-11-2034	1.321,41	UF	1,59%	0	54.075	0	51.860
Aguas San Pedro S.A.	25-04-2022	25-04-2037	1.517,01	UF	1,83%	0	60.108	0	57.542
Essal S.A.	15-05-2008	15-05-2023	369,73	UF	3,66%	0	0	23.329	0
Essal S.A.	18-07-2008	18-07-2023	1.796,35	UF	3,53%	0	0	111.232	0
Essal S.A.	21-07-2008	21-07-2023	4.661,23	UF	3,53%	0	0	288.629	0
Essal S.A.	02-10-2009	02-10-2024	89,88	UF	4,93%	7.015	0	6.566	0
Essal S.A.	08-09-2023	08-09-2038	195,08	UF	4,90%	0	7.717	0	7.266
Essbio S.A.	15-10-2010	15-10-2025	7.459,17	UF	2,69%	0	409.727	0	389.767
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%	0	218.020	0	207.368
I. Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	5.742,95	UF	3,54%	0	344.944	0	325.952
I. Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	828,95	UF	3,54%	0	50.116	0	47.309
I. Municipalidad de Maipu	25-06-2012	25-06-2027	4.743,29	UF	4,03%	0	295.182	0	277.844
Total						963.700	2.148.861	1.573.792	2.082.702

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los Otros Activos no Financieros corrientes al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Otros Activos No Financieros	Desarrollo Inmobiliario	
	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Pagos por amortizar (1)	997.251	566.459
Valores en garantía	2.085.722	290.335
Seguros pagados por anticipado	399.672	271.394
Publicidad anticipada	0	913
Total	3.482.645	1.129.101

(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 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Desarrollo Inmobiliario	
	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Cientes ventas viviendas (a)	58.442.418	67.938.214
Documentos por cobrar (b)	18.072.058	20.620.714
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	3.508.948	6.570.981
Otras cuentas por cobrar	2.257.324	6.715.235
Cientes ventas varias	1.068.660	850.585
Anticipo a proveedores	570.046	229.204
Fondo a rendir	286.397	296.224
Cuentas corrientes del personal	168.353	201.886
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(2.730.548)	(2.475.399)
Total	81.643.656	100.947.644

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

9.2 Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre 2023, son los siguientes:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Desarrollo Inmobiliario	
	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	50.691.086	51.587.385
Con vencimiento entre tres y seis meses	22.608.588	34.697.456
Con vencimiento mayor a seis meses	8.343.982	14.662.803
Total	81.643.656	100.947.644

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

Provisión de pérdidas por deterioro	Desarrollo Inmobiliario	
	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Saldo inicial	2.475.399	2.602.038
Aumentos (disminuciones) del período	255.149	(126.639)
Saldo final	2.730.548	2.475.399

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	
	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Saldos vigentes	74.202.331	88.510.130
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	1.353.477	3.676.565
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	808.706	1.198.672
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	2.627.781	3.999.788
Saldos vencidos sobre 365 días	2.651.361	3.562.489
Total	81.643.656	100.947.644

9.5 El detalle del rubro “Derechos por cobrar, no corrientes” al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Derechos por cobrar, no corrientes	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Documentos por cobrar (ver nota 9.1 letra b)	7.873.048	2.767.158
Cientes por venta de colegio	1.339.812	1.288.176
Cientes por venta de terreno	1.081.182	1.048.106
Total	10.294.042	5.103.440

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

Los traspasos de fondos desde y hacia la Sociedad, que no correspondan a cobro o pago de servicios, se estructuran bajo la modalidad de cuenta corriente mercantil, estableciéndose para el saldo mensual acumulado una tasa de interés variable promedio anual, en pesos de un 11,32% a septiembre de 2024 (en pesos de 13,03% a septiembre de 2023 y 13,42% a diciembre de 2023), 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 30 de septiembre de 2024 y 2023 y al 31 de diciembre de 2023.

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 intermedios.

El detalle de identificación de vínculo entre controladora y subsidiarias al 30 de septiembre de 2024 y 2023 y al 31 de diciembre de 2023 se encuentra en Nota 2.5 a los estados financieros consolidados intermedios “Sociedades filiales”.

10.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						Corrientes		No Corrientes	
						30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
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	21.389.015	16.234.009
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprender	Facturación	con vencimiento	Relacionada con Director	CLP	12.601	0	0	0
Total						12.601	0	21.389.015	16.234.009

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						Corrientes	
						30.09.2024	31.12.2023
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M\$	M\$
99.012.000-5	Cia. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Traspaso de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	UF	3.464.705	3.337.220
96.655.110-0	Agrícola San José de Peralillo S.A	Facturación	con vencimiento	Relacionada con Director	CLP	208	291
76.025.402-9	Inmobiliaria y Constructora OMBU Ltda.	Traspaso de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	CLP	40	40
76.852.520-K	Siena Administración de Activos S.A.	Traspaso de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	UF	0	1.140.470
Total						3.464.953	4.478.021

10.3 Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 30 de septiembre de 2024 y 2023.

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	M\$			
				30.09.2024	Efecto en resultados (cargo) / abono	30.09.2023	Efecto en resultados (cargo)/abono
77.089.296-1	Madagascar SpA.	Asociada	Trasposos de fondos cargos 1	4.294.537		1.750.686	
			Reajustes devengados (activo)	513.661	513.661	366.237	366.237
			Intereses devengados (activo)	346.808	346.808	236.067	236.067
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados (pasivo)	25.792	(25.792)	25.161	(25.161)
			Reajustes devengados (pasivo)	101.693	(101.693)	101.708	(101.708)
			Facturas recibidas (arriendos)	728.846	(728.846)	1.344.674	(1.344.674)
			Pago de Facturas recibidas (arriendos)	728.846		1.344.674	
			Trasposos de fondos cargos 1			706.363	
96.655.110-0	Agrícola San José de Peraillo S.A.	Relacionada con Director	Compras	208	(208)	1.992	(1.992)
			Pago de Facturas recibidas	291		1.992	
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arriendos)			2.336	
			Pago de Facturas emitidas (arriendos)			2.336	
			Gastos comunes emitidos			860	
			Pago de gastos comunes			974	
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprerder	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arriendos)	87.174	87.174	83.680	83.680
			Pago de Facturas emitidas (arriendos)	77.346		74.280	
			Facturación emitida (servicios)	19.107	16.056	20.841	17.513
			Pago de facturación emitida (servicios)	16.334		20.523	
79.636.180-8	Agrícola e Inmobiliaria Marlit Ltda.	Relacionada con Director	Facturación emitida (servicios)	369	310		
			Pago de facturación emitida (servicios)	369			
76.852.520-K	Siena Administración de Activos S.A.	Accionistas comunes en Filial	Reajustes devengados (pasivo)	38.888	(38.888)	19.603	(19.603)
			Trasposos de fondos cargos 1	1.400.168			
			Trasposos de fondos abonos 2	220.810		575.855	
79.806.660-9	Barros y Errázuriz Abogados Ltda.	Relacionada con Director	Asesorías y Recuperación de Gastos	9.754	(9.754)	59.510	(59.510)
7.259.661-7	Rene Castro Delgado	Director de la Matriz	Asesorías y Recuperación de Gastos	50.430	(50.430)	48.405	(48.405)
7.015.896-5	José Tomás Izquierdo Silva	Director de la Matriz	Asesorías y Recuperación de Gastos	3.325	(3.325)		

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

DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	M\$	
	30.09.2024	30.09.2023
Trasposos de fondos (cargos) 1	(5.694.705)	(2.457.049)
Trasposos de fondos abonos 2	220.810	575.855
Flujo de efectivo neto de pagos de préstamos a entidades relacionadas	(5.473.895)	(1.881.194)

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 Inmobiliaria, Construcción, Comercial, Socovesa Sur, Desarrollos Comerciales, Estrategia Digital y Excelencia, Administración y Finanzas, Personas, Sostenibilidad, Fiscalía e Investor Relations.

Existe un Comité Directivo (ex Comité Ejecutivo) integrado por cuatro miembros que corresponden al Presidente, Vicepresidente y un tercer Director de Socovesa S.A. y el Gerente General Corporativo; hasta el 30 de septiembre de 2023 incluía a 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 25 de abril de 2024 fijó los siguientes montos para el período mayo 2024 a abril 2025 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 21 de abril de 2023 para el periodo mayo 2023 a abril 2024 y Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 14 de abril de 2022 para el periodo mayo 2022 a abril 2023).

a) Dietas por asistencia a sesiones

Para el período mayo 2024 a abril 2025, mayo 2023 a abril 2024 y mayo 2022 a abril 2023.

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 25 de abril de 2024 fijó los siguientes montos para el período mayo 2024 a abril 2025 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 21 de abril de 2023 para el período mayo 2023 a abril 2024 y Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 14 de abril de 2022 para el período mayo 2022 a abril 2023).

Para el período mayo 2024 a abril 2025, mayo 2023 a abril 2024 y mayo 2022 a abril 2023.

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 30 de septiembre de 2024 y 2023 para los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		30.09.2024			
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Total M\$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2024 al 30.09.2024	117.660	0	117.660
René Castro Delgado	Vicepresidente	01.01.2024 al 30.09.2024	55.468	0	55.468
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2024 al 30.09.2024	42.022	9.304	51.326
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2024 al 30.09.2024	42.022	0	42.022
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2024 al 30.09.2024	42.022	9.304	51.326
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2024 al 30.09.2024	42.022	9.304	51.326
Fabiola Negrón Granzotto	Directora	01.01.2024 al 30.09.2024	42.022	0	42.022
Total			383.238	27.912	411.150

Retribución Directorio		30.09.2023			
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Total M\$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2023 al 30.09.2023	112.924	0	112.924
René Castro Delgado	Vicepresidente	01.01.2023 al 30.09.2023	53.236	0	53.236
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2023 al 30.09.2023	35.819	8.941	44.760
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2023 al 30.09.2023	40.330	0	40.330
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2023 al 30.09.2023	40.330	8.941	49.271
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2023 al 30.09.2023	40.330	8.941	49.271
Fabiola Negrón Granzotto	Directora	01.01.2023 al 30.09.2023	40.330	0	40.330
Total			363.299	26.823	390.122

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 30 de septiembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Remuneraciones y compensaciones ejecutivos principales	30.09.2024		30.09.2023	
	Cantidad de ejecutivos	M\$	Cantidad de ejecutivos	M\$
Sueldos fijos y participaciones	13	1.798.765	13	2.168.454
Indemnizaciones por término de relación laboral	4	1.298.843		0
Total		3.097.608		2.168.454

Remuneración de Directores en Filiales

El detalle de los montos registrados en los periodos terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023 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			30.09.2024			
Nombre	Cargo	Periodo de desempeño	Directorio M\$	Participación M\$	Total M\$	
Javier Gras Rudloff	1 Director	01.01.2024 al 30.09.2024	59.351	0	59.351	
Total			59.351	0	59.351	

Retribución Directorio Filiales			30.09.2023			
Nombre	Cargo	Periodo de desempeño	Directorio M\$	Participación M\$	Total M\$	
Javier Gras Rudloff	1 Director	01.01.2023 al 30.09.2023	82.288	985	83.273	
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 30.09.2023	12.088	394	12.482	
Blas Troncoso Montegu	3 Director	01.01.2023 al 30.09.2023	12.088	394	12.482	
Andrea Wormald Langdon	3 Director	01.01.2023 al 30.09.2023	15.151	394	15.545	
Total			237.709	3.421	241.130	

- (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 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Clases de Inventarios	Desarrollo Inmobiliario					
	30 de septiembre de 2024			31 de diciembre de 2023		
	Inventario Corriente M\$	Inventario No Corriente M\$	Total M\$	Inventario Corriente M\$	Inventario No Corriente M\$	Total M\$
Terrenos	0	109.337.850	109.337.850	0	79.058.941	79.058.941
Viviendas terminadas	244.376.666	2.896.094	247.272.760	256.276.587	2.255.498	258.532.085
Viviendas recibidas en parte de pago	23.396.973	0	23.396.973	21.768.399	0	21.768.399
Otros inventarios	1.937.954	216.191	2.154.145	671.378	275.710	947.088
Obras en ejecución	134.154.353	91.211.921	225.366.274	193.526.495	95.617.606	289.144.101
Total	403.865.946	203.662.056	607.528.002	472.242.859	177.207.755	649.450.614

- 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	30.09.2024 M\$	30.09.2023 M\$
Desarrollo Inmobiliario	182.886.305	119.977.077
Totales	182.886.305	119.977.077

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	30.09.2024 M\$	30.09.2023 M\$
Desarrollo Inmobiliario	17.835.932	7.005.793
Totales	17.835.932	7.005.793

- c) Información adicional

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, existen inventarios (terrenos, viviendas terminadas y obras en ejecución) pignorados en garantía de obligaciones financieras (ver nota 28.b a los estados financieros consolidados intermedios).

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

12.1 Activos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes, corrientes	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Impuestos por recuperar de años anteriores	5.006.614	1.847.468
Pagos provisionales mensuales	557.818	3.527.316
Pagos provisionales por utilidades absorbidas (PPUA)	0	3.218.987
Beneficio Ley Austral N° 19.606	10.851.131	10.555.574
Otros créditos por aplicar a la renta	28.473	1.012.338
Iva crédito fiscal y Crédito impuesto específico petróleo	25.108.067	38.799.306
Impuestos por recuperar año actual	36.545.489	57.113.521
Activos por impuestos corrientes (bruto)	41.552.103	58.960.989
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	(278.455)	(906.539)
Impuestos por recuperar, parte no corriente	(14.166.174)	(13.776.225)
Activos por impuestos corrientes, corrientes (neto)	27.107.474	44.278.225

12.2 Activos por impuestos corrientes, no corrientes

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes, no corrientes	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Beneficio Ley Austral N° 19.606	10.851.131	10.555.574
Iva crédito fiscal	3.315.043	3.220.651
Total	14.166.174	13.776.225

12.3 Pasivos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Impuesto a la renta del año	1.806.838	1.078.741
Impuesto a la renta de años anteriores	1.326.865	0
Impuesto a la renta	3.133.703	1.078.741
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	(278.455)	(906.539)
Pasivo por impuestos corrientes, corrientes (neto)	2.855.248	172.202

13. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACION

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2024 y 2023 y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

13.1 Detalle de inversiones en asociadas

Al 30 de septiembre de 2024										
Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2024	Participación en Ganancia (Pérdida)	Otros Incrementos o (Decrementos)	Diferencia de Conversión	Provisión déficit asociadas	Saldo al 30.09.2024
Madagascar SpA	Chile	Pesos	48,50%	48,50%	1	(1.588.038)	0	0	1.588.038	1
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	1.538.031	(71.159)	0	36.052	0	1.502.924
Inversiones Santa Sofia S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	1	(203)	0	0	203	1
Total					1.538.033	(1.659.400)	0	36.052	1.588.241	1.502.926

Al 31 de diciembre de 2023										
Inversiones en Asociadas	País 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
Madagascar SpA. (1)	Chile	Pesos	48,50%	48,50%	1.206.736	(2.653.072)	0	0	1.446.337	1
Inversiones Los Andes S.A. (2)	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)	(1)	38.303	1.444.710	1.538.033

Al 30 de septiembre de 2023										
Inversiones en Asociadas	País 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 30.09.2023
Madagascar SpA. (1)	Chile	Pesos	48,50%	48,50%	1.206.736	(2.573.032)	0	0	1.366.297	1
Inversiones Los Andes S.A. (2)	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	1.541.972	(95.908)	0	(97.650)	0	1.348.324
Inversiones Santa Sofia S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	1	(82)	0	0	82	1
Total					2.748.709	(2.669.112)	0	(97.650)	1.366.379	1.348.326

13.2 Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

Al 30 de septiembre de 2024								
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%	1.764.077	64.231.023	37.469.867	34.781.676	0	(3.274.306)	(3.274.306)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	632.864	8.546.811	35.907	1.123.895	0	(379.719)	(379.719)
Inversiones Santa Sofia S.A.	50,00%	1.122	0	4.537	0	0	(435)	(435)
Total		2.398.063	72.777.834	37.510.311	35.905.571	0	(3.654.460)	(3.654.460)

Al 30 de septiembre de 2023								
	% 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%	1.718.884	64.322.592	16.227	68.842.354	3.166.565	(8.471.785)	(5.305.220)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	1.333.161	7.629.398	763.982	1.003.678	2.130.812	(2.643.073)	(512.261)
Inversiones Santa Sofia S.A.	50,00%	1.408	0	7.835	0	0	(163)	(163)
Total		3.053.453	71.951.990	788.044	69.846.032	5.297.377	(11.115.021)	(5.817.644)

- (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 intermedios).

14.1 El detalle del rubro al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Activos Intangibles Neto	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.163.115	39.163.115
Activos intangibles de vida útil finita	38.796.767	37.817.352
Activos intangibles de vida útil indefinida	229.195	229.195
Activos Intangibles Neto	78.189.077	77.209.662
Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Opciones de compra de terreno	38.587.011	37.427.618
Programas Informáticos (Software)	209.756	389.734
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.422	187.422
Activos Intangibles identificables Neto	78.189.077	77.209.662
Activos Intangibles Brutos	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.163.115	39.163.115
Activos intangibles de vida útil finita	40.744.763	39.585.370
Activos intangibles de vida útil indefinida	229.195	229.195
Activos intangibles bruto	80.137.073	78.977.680
Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Opciones de compra de terreno	39.206.686	38.047.293
Programas informáticos (Software)	1.538.077	1.538.077
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.422	187.422
Activos Intangibles Identificables Bruto	80.137.073	78.977.680
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos intangibles de vida útil finita	1.947.996	1.768.018
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	1.947.996	1.768.018
Opciones de compra de terreno	619.675	619.675
Programas Informáticos (Software)	1.328.321	1.148.343
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	1.947.996	1.768.018

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

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

14.3 El movimiento de Activos Intangibles al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Movimientos año 2024	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 01.01.2024	39.163.115	37.427.618	389.734	41.773	187.422	77.209.662
Adiciones	0	0	0	0	0	0
Amortización	0	0	(179.978)	0	0	(179.978)
Otros incrementos (disminuciones)	0	1.159.393	0	0	0	1.159.393
Total cambios	0	1.159.393	(179.978)	0	0	979.415
Saldo final Activos Intangibles al 30.09.2024	39.163.115	38.587.011	209.756	41.773	187.422	78.189.077

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

- 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 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

RUT	Sociedad	30.09.2024 M\$	31.12.2023 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 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Detalle	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Saldo al inicio del período	11.253.101	11.253.101
Deterioro del período	0	0
Saldo al final del período	11.253.101	11.253.101

Como se señala en nota 5.1 a los estados financieros consolidados intermedios, 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.

16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

16.1 El detalle del rubro al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Clases de Propiedades, plantas y equipos, neto	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Edificaciones	4.411.933	4.609.049
Maquinarias y equipos	1.325.327	1.601.763
Herramientas y equipos livianos	8.797	10.907
Muebles de oficina	239.008	251.616
Maquinaria de oficina	462.917	609.850
Plantaciones	2.135.305	2.261.516
Activos por derecho de uso	4.581.696	5.183.401
Total	13.164.983	14.528.102

Clases de Propiedades, plantas y equipos, bruto	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Edificaciones	7.397.855	7.431.804
Maquinarias y equipos	6.994.820	7.022.905
Herramientas y equipos livianos	802.117	802.890
Muebles de oficina	1.346.734	1.347.440
Maquinaria de oficina	4.349.452	4.387.241
Plantaciones	3.365.613	3.365.613
Activos por derecho de uso	11.099.818	10.869.993
Total	35.356.409	35.227.886

Depreciación acumulada	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Edificaciones	2.985.922	2.822.755
Maquinarias y equipos	5.669.493	5.421.142
Herramientas y equipos livianos	793.320	791.983
Muebles de oficina	1.107.726	1.095.824
Maquinaria de oficina	3.886.535	3.777.391
Plantaciones	1.230.308	1.104.097
Activos por derecho de uso	6.518.122	5.686.592
Total	22.191.426	20.699.784

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 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Movimientos año 2024	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 01.01.2024	4.609.049	1.601.763	10.907	251.616	609.850	2.261.516	5.183.401	14.528.102
Adiciones		0	0	0	9.927	0	907.890	917.817
Desapropiaciones	0	0	0	0	(1.255)	0	0	(1.255)
Gasto por depreciación	(163.167)	(310.385)	(2.110)	(12.608)	(155.605)	(126.211)	(1.611.932)	(2.382.018)
Otros Incrementos (decrementos)	(33.949)	33.949	0	0	0	0	102.337	102.337
Total cambios	(197.116)	(276.436)	(2.110)	(12.608)	(146.933)	(126.211)	(601.705)	(1.363.119)
Saldo al 30.09.2024	4.411.933	1.325.327	8.797	239.008	462.917	2.135.305	4.581.696	13.164.983

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

16.4 Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos

En el siguiente cuadro se detalla información adicional sobre propiedades, planta y equipos al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Propiedades, planta y equipos completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	8.336.183	8.200.161

16.5 Información adicional sobre activos por derecho de uso

	Activos por Derecho de Uso		
	Edificaciones	Vehículos	Totales
Detalle del movimiento neto del período 2024	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2024	2.761.290	2.422.111	5.183.401
Adiciones	222.727	685.163	907.890
Bajas	0	(43.565)	(43.565)
Gasto por depreciación	(753.391)	(858.541)	(1.611.932)
Incremento (decrementos) por diferencias de reajustes, netas	78.556	67.346	145.902
Saldo final al 30 de septiembre 2024	2.309.182	2.272.514	4.581.696

	Activos por Derecho de Uso		
	Edificaciones	Vehículos	Totales
Detalle del movimiento neto del período 2023	M\$	M\$	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

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

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

17.1 Activos y pasivos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	4.834.613	3.800.761
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	599.859	536.548
Activos por impuestos diferido relativo a corrección monetaria de existencias	50.190.221	50.429.699
Activos por impuestos diferido relativos a Activo fijo e Intangibles	1.542.267	1.502.041
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	31.499.659	28.408.028
Activos por impuestos diferido relativos a otros	2.429.409	2.326.448
Activos por impuestos diferido relativos a pasivos por arrendamiento	1.312.352	1.443.053
Total Activo por impuestos diferidos antes de compensación	92.408.380	88.446.578
Compensación impuestos diferidos	(13.168.013)	(15.321.284)
Total Activos por impuestos diferidos	79.240.367	73.125.294

Pasivos por impuestos diferidos	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Pasivos por impuestos diferido relativos a amortizaciones	393.454	248.189
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de intereses	10.350.160	12.231.890
Pasivos por impuestos diferido relativos Combinación de Negocios	10.574.041	10.574.041
Pasivos por impuestos diferido relativos a otros	147.199	169.961
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos por derecho de uso	1.237.060	1.399.518
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	22.701.914	24.623.599
Compensación impuestos diferidos	(13.168.013)	(15.321.284)
Total Pasivos por impuestos diferidos	9.533.901	9.302.315

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	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	88.446.578	72.851.011
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	870.171	4.933.823
Incremento (decremento) activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	3.091.631	10.661.744
Cambios en activos por impuestos diferidos, Total	3.961.802	15.595.567
Total Activos por impuestos diferidos antes de compensación	92.408.380	88.446.578
Compensación impuestos diferidos	(13.168.013)	(15.321.284)
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	79.240.367	73.125.294

Movimientos en Pasivos por impuestos diferidos	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	24.623.599	19.190.012
Incremento (decremento) en pasivos por impuestos diferidos	(1.921.685)	5.433.587
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, Total	(1.921.685)	5.433.587
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	22.701.914	24.623.599
Compensación impuestos diferidos	(13.168.013)	(15.321.284)
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	9.533.901	9.302.315

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	30.09.2024 M\$	30.09.2023 M\$
Ingreso (gasto) por impuesto corriente	(1.806.838)	(890.856)
Ajustes por impuestos corrientes de periodos anteriores	(1.030.236)	(15.647)
Ingreso (gasto) por impuestos corriente y ajustes por impuestos corrientes de periodos anteriores	(2.837.074)	(906.503)
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos relacionado con el nacimiento y reversión de diferencias temporarias	6.193.021	8.785.500
Ajustes por impuestos diferidos de periodos anteriores	(309.534)	21.360
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas	3.046.413	7.900.357

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	30.09.2024		30.09.2023	
	M\$	Efecto Tasa	M\$	Efecto Tasa
Ganancia (Pérdida) contable	(23.835.913)		(32.858.793)	
Total de Ingreso (gasto) por impuestos a la tasa impositiva aplicable	6.435.697	-0,2700	8.871.874	-0,2700
Efecto fiscal de ingresos de actividades ordinarias exentos de tributación	339.220	-0,0142	122	0,0000
Efecto fiscal de gastos no deducibles para la determinación de la ganancia (pérdida) tributable	(42.745)	0,0018	(91.712)	0,0028
Efecto fiscal de pérdidas fiscales	1.445.052	-0,0606	1.027.233	-0,0313
Otros efectos fiscales por conciliación entre la ganancia contable y (gasto) por impuestos ingreso	(5.130.811)	0,2153	(1.907.160)	0,0580
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas	3.046.413	-0,1277	7.900.357	-0,2405

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

18.1 Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros, corrientes	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Préstamos bancarios (18.2) y (18.5)	641.558.912	694.838.842
Factoring (18.4) y (18.5)	1.450.188	18.383.007
Pasivos por Arrendamiento (1) (18.3) y (18.5)	2.128.723	1.827.469
Instrumentos derivados (18.2) y (18.5)	6.567.977	0
Total	651.705.800	715.049.318

Otros pasivos financieros, no corrientes	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Pasivos por Arrendamiento (1) (18.3) y (18.5)	2.731.834	3.517.175
Total	2.731.834	3.517.175

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

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 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023.

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 30.09.2024																
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\$		
									Vencimiento			Total Corriente al 30.09.2024 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 30.09.2024 M\$	
									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\$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,62%	7,62%	Hipotecaria	0	8.734.854	0	8.734.854	0	0	8.854.363	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,62%	7,62%	Hipotecaria	0	9.497.492	0	9.497.492	0	0	9.627.435	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,62%	7,62%	Hipotecaria	0	10.329.527	0	10.329.527	0	0	10.470.854	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,38%	4,38%	Hipotecaria	0	2.518.021	0	2.518.021	0	0	2.533.758	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,38%	4,38%	Hipotecaria	0	2.832.668	0	2.832.668	0	0	2.850.372	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,38%	4,38%	Hipotecaria	0	21.449.261	0	21.449.261	0	0	21.583.316	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,84%	3,11%	Hipotecaria	0	4.517.342	0	4.517.342	0	0	4.547.249	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,84%	3,11%	Hipotecaria	0	4.243.934	0	4.243.934	0	0	4.272.031	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,50%	5,50%	Hipotecaria	0	13.837.916	0	13.837.916	0	0	14.286.739	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,90%	3,90%	Hipotecaria	0	14.093.669	0	14.093.669	0	0	14.180.669	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8,07%	7,42%	Hipotecaria	0	412.376	412.376	0	0	0	428.159	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,05%	7,05%	Hipotecaria	0	1.725.563	0	1.725.563	0	0	1.751.172	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,64%	7,42%	Hipotecaria	0	2.223.444	2.223.444	0	0	0	2.308.549	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,18%	7,18%	Hipotecaria	0	4.316.577	4.316.577	0	0	0	4.393.128	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,85%	7,85%	Hipotecaria	0	5.186.530	5.186.530	0	0	0	5.286.254	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	3.955.662	3.955.662	0	0	0	4.032.103	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	3.997.148	3.997.148	0	0	0	4.074.391	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	3.047.287	3.047.287	0	0	0	3.106.174	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	7.625.090	7.625.090	0	0	0	7.772.441	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,03%	3,20%	Hipotecaria	0	187.326	187.326	0	0	0	188.972	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,56%	3,76%	Hipotecaria	851.112	0	851.112	0	0	0	853.762	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,16%	Hipotecaria	0	509.376	509.376	0	0	0	514.444	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,28%	4,45%	Hipotecaria	0	699.622	699.622	0	0	0	705.855	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,49%	4,68%	Hipotecaria	0	667.564	667.564	0	0	0	670.545	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,74%	4,92%	Hipotecaria	0	771.170	771.170	0	0	0	775.100	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	535.011	535.011	0	0	0	546.335	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	539.810	539.810	0	0	0	551.236	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,93%	5,11%	Hipotecaria	665.323	0	665.323	0	0	0	665.415	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	2.224.018	2.224.018	0	0	0	2.271.092	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,20%	3,20%	Hipotecaria	0	3.665.881	3.665.881	0	0	0	3.698.124	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	5.770.992	5.770.992	0	0	0	5.893.143	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	5.834.831	5.834.831	0	0	0	5.958.333	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	5.934.696	5.934.696	0	0	0	6.060.312	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,20%	3,20%	Hipotecaria	0	2.618.304	2.618.304	0	0	0	2.641.337	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,68%	6,68%	Hipotecaria	3.577.346	0	3.577.346	0	0	0	3.587.957	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,11%	7,11%	Hipotecaria	0	9.039.093	9.039.093	0	0	0	9.102.875	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,81%	4,80%	Hipotecaria	0	299.749	299.749	0	0	0	304.226	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,82%	4,82%	Hipotecaria	0	2.728.900	2.728.900	0	0	0	2.762.849	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,82%	4,82%	Hipotecaria	0	2.980.970	2.980.970	0	0	0	3.018.055	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,82%	4,82%	Hipotecaria	0	4.489.905	4.489.905	0	0	0	4.545.763	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,99%	5,99%	Hipotecaria	0	2.834.205	2.834.205	0	0	0	2.871.661	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,99%	5,99%	Hipotecaria	0	4.329.178	4.329.178	0	0	0	4.386.326	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,99%	5,99%	Hipotecaria	0	7.400.116	7.400.116	0	0	0	7.497.833	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	9,48%	9,48%	Hipotecaria	0	16.875.012	16.875.012	0	0	0	17.043.299	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,05%	6,05%	Hipotecaria	8.347.359	0	8.347.359	0	0	0	8.350.162	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,05%	6,05%	Hipotecaria	8.509.163	0	8.509.163	0	0	0	8.512.020	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,07%	6,07%	Hipotecaria	3.381.929	0	3.381.929	0	0	0	3.391.622	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	7,78%	7,78%	Hipotecaria	6.895.775	0	6.895.775	0	0	0	6.910.157	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	7,78%	7,78%	Hipotecaria	11.492.957	0	11.492.957	0	0	0	11.516.929	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	7,78%	7,78%	Hipotecaria	14.251.266	0	14.251.266	0	0	0	14.280.992	
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	MUTUOS HIPOTECARIOS RENTA NACIONAL	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,29%	7,49%	Hipotecaria	0	3.496.152	3.496.152	0	0	0	3.519.414	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,23%	5,23%	Hipotecaria	0	995.257	995.257	0	0	0	1.004.360	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,23%	5,23%	Hipotecaria	0	1.442.294	1.442.294	0	0	0	1.455.274	
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	Chile	BTG PACTUAL DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,30%	7,44%	Hipotecaria	0	7.072.855	7.072.855	0	0	0	7.533.777	
76.092.183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,25%	4,25%	Hipotecaria	0	1.282.619	1.282.619	0	0	0	1.298.967	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	0	65.667	65.667	0	0	0	66.414	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,88%	5,05%	Hipotecaria	0	232.923	232.923	0	0	0	234.820	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,55%	3,55%	Hipotecaria	0	858.620	858.620	0	0	0	868.125	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,55%	3,55%	Hipotecaria	0	858.620	858.620	0	0	0	868.125	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,75%	3,75%	Hipotecaria	0	608.871	608.871	0	0	0	614.845	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,88%	5,05%	Hipotecaria	0	365.995	365.995	0	0	0	368.975	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,18%	5,18%	Hipotecaria	0	329.817	329.817	0	0	0	331.818	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,92%	4,92%	Hipotecaria	0	386.358	386.358	0	0	0	388.327	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,18%	5,18%	Hipotecaria	0	560.633	560.633	0	0	0	564.035	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,18%	5,18%	Hipotecaria	0	560.633	560.633	0	0	0	564.035	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,24%	3,43%	Hipotecaria	0	266.890	266.890	0	0	0	269.924	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,18%	5,18%	Hipotecaria	0	620.368	620.368	0	0	0	624.132	
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	0							

Detalle al 30.09.2024														Corriente				No Corriente		Importe del
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	Vencimiento			Total Corriente al 30.09.2024 M\$	Vencimiento		Total Corriente al 30.09.2024 M\$	Importe del valor nominal de la Obligación a pagar M\$				
									hasta 1 mes M\$	Meses MS	Meses MS		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$						
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3.43%	3.43%	Hipotecaria	0	0	767.225	767.225	0	0	0	775.947				
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3.43%	3.43%	Hipotecaria	0	0	767.222	767.222	0	0	0	775.947				
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.18%	5.34%	Hipotecaria	0	0	166.320	166.320	0	0	0	171.638				
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.97%	4.14%	Hipotecaria	0	0	380.841	380.841	0	0	0	384.307				
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.97%	4.14%	Hipotecaria	0	0	435.696	435.696	0	0	0	439.661				
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.20%	5.35%	Hipotecaria	0	0	381.697	381.697	0	0	0	392.326				
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.18%	5.34%	Hipotecaria	0	0	708.812	708.812	0	0	0	731.473				
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.11%	3.30%	Hipotecaria	0	0	543.785	543.785	0	0	0	551.141				
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.20%	5.35%	Hipotecaria	0	0	1.012.123	1.012.123	0	0	0	1.040.307				
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.11%	3.30%	Hipotecaria	0	0	1.193.423	1.193.423	0	0	0	1.209.566				
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.14%	3.33%	Hipotecaria	0	0	1.021.013	1.021.013	0	0	0	1.036.192				
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.14%	3.33%	Hipotecaria	0	0	1.885.295	1.885.295	0	0	0	1.913.322				
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	9.48%	9.48%	Hipotecaria	0	0	502.488	502.488	0	0	0	507.326				
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3.57%	3.57%	Hipotecaria	0	0	405.740	405.740	0	0	0	411.767				
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3.57%	3.57%	Hipotecaria	0	0	564.126	564.126	0	0	0	572.506				
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3.57%	3.57%	Hipotecaria	0	0	637.934	637.934	0	0	0	647.410				
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.39%	3.57%	Hipotecaria	0	0	237.422	237.422	0	0	0	240.945				
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3.57%	3.57%	Hipotecaria	0	0	641.956	641.956	0	0	0	651.491				
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3.57%	3.57%	Hipotecaria	0	0	728.938	728.938	0	0	0	739.766				
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.39%	3.57%	Hipotecaria	0	0	760.239	760.239	0	0	0	771.517				
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8.21%	8.21%	Hipotecaria	0	0	4.339.238	4.339.238	0	0	0	4.398.970				
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8.21%	8.21%	Hipotecaria	0	0	5.016.309	5.016.309	0	0	0	5.085.361				
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.11%	4.25%	Hipotecaria	0	0	5.124.879	5.124.879	0	0	0	5.168.551				
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.38%	4.38%	Hipotecaria	0	0	4.889.813	4.889.813	0	0	0	4.928.945				
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7.82%	7.82%	Hipotecaria	0	0	542.572	542.572	0	0	0	563.963				
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.17%	5.37%	Hipotecaria	135.619	0	135.619	135.619	0	0	0	135.922				
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.72%	5.89%	Hipotecaria	0	0	213.389	213.389	0	0	0	214.686				
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.50%	5.50%	Hipotecaria	0	0	3.311.467	3.311.467	0	0	0	3.402.638				
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.50%	5.50%	Hipotecaria	0	0	4.359.936	4.359.936	0	0	0	4.484.645				
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7.05%	7.05%	Hipotecaria	0	0	2.243.644	2.243.644	0	0	0	2.280.450				
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8.46%	7.65%	Hipotecaria	0	0	5.318.932	5.318.932	0	0	0	5.360.287				
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3.37%	3.37%	Hipotecaria	0	0	2.846.603	2.846.603	0	0	0	2.888.357				
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.99%	4.99%	Hipotecaria	0	0	8.190.182	8.190.182	0	0	0	8.363.538				
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7.11%	7.11%	Hipotecaria	0	0	5.783.573	5.783.573	0	0	0	5.826.927				
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAU-CORPBBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.30%	5.28%	Hipotecaria	0	0	257.128	257.128	0	0	0	260.177				
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAU-CORPBBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.25%	6.25%	Hipotecaria	0	0	956.653	956.653	0	0	0	967.335				
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAU-CORPBBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	7.00%	6.25%	Hipotecaria	0	0	1.004.446	1.004.446	0	0	0	1.015.781				
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITAU-CORPBBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.33%	5.33%	Hipotecaria	0	0	4.418.383	4.418.383	0	0	0	4.470.643				
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	9.48%	9.48%	Hipotecaria	0	0	5.011.388	5.011.388	0	0	0	5.060.679				
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	9.48%	9.48%	Hipotecaria	0	0	13.935.477	13.935.477	0	0	0	14.074.267				
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.80%	5.80%	Hipotecaria	0	0	5.245.862	5.245.862	0	0	0	5.277.626				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7.62%	7.62%	Hipotecaria	0	0	4.449.278	4.449.278	0	0	0	4.510.152				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7.62%	7.62%	Hipotecaria	0	0	5.710.858	5.710.858	0	0	0	5.788.993				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7.62%	7.62%	Hipotecaria	0	0	13.782.262	13.782.262	0	0	0	13.970.828				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.12%	4.25%	Hipotecaria	0	0	264.128	264.128	0	0	0	265.379				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.38%	4.38%	Hipotecaria	0	0	1.167.534	1.167.534	0	0	0	1.174.831				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.38%	4.38%	Hipotecaria	0	0	1.307.647	1.307.647	0	0	0	1.315.820				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7.82%	7.82%	Hipotecaria	0	0	576.521	576.521	0	0	0	620.559				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.74%	5.92%	Hipotecaria	0	0	213.205	213.205	0	0	0	214.679				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.02%	5.21%	Hipotecaria	0	0	444.103	444.103	0	0	0	448.978				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.12%	5.70%	Hipotecaria	0	0	663.737	663.737	0	0	0	686.359				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.47%	5.40%	Hipotecaria	0	0	2.454.579	2.454.579	0	0	0	2.520.980				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.50%	5.50%	Hipotecaria	0	0	11.829.896	11.829.896	0	0	0	12.155.596				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7.05%	7.05%	Hipotecaria	0	0	5.177.494	5.177.494	0	0	0	5.254.333				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	8.29%	7.42%	Hipotecaria	0	0	2.202.287	2.202.287	0	0	0	2.289.777				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7.36%	7.36%	Hipotecaria	0	0	16.250.508	16.250.508	0	0	0	16.577.835				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7.36%	7.36%	Hipotecaria	0	0	4.107.059	4.107.059	0	0	0	4.189.786				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7.36%	7.36%	Hipotecaria	0	0	274.842	274.842	0	0	0	280.378				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.99%	4.99%	Hipotecaria	0	0	1.259.424	1.259.424	0	0	0	1.286.081				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4.99%	4.99%	Hipotecaria	0	0	1.657.208	1.657.208	0	0	0	1.692.285				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5.18%	5.18%	Hipotecaria	0	0	4.627.552	4.627.552	0	0	0	4.655.630				
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ITAU-CORPBBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	6.35%	6.34%	Hipotecaria	2.618.465	0	2.618.465	2.618.4								

Detalle al 30.09.2024															
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\$
									Vencimiento		Total Corriente al 30.09.2024 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 30.09.2024 M\$	
									hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$		Más de 3 a 12 Meses M\$	1 a 5 Años M\$		
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,05%	7,05%	Hipotecaria	0	5.278.514	0	5.278.514	0	0	5.356.852
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	0	1.924.409	1.924.409	0	0	1.961.598
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	0	453.334	453.334	0	0	462.929
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	0	2.950.349	2.950.349	0	0	3.012.797
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,99%	4,99%	Hipotecaria	0	0	2.960.390	2.960.390	0	0	3.023.051
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,93%	5,11%	Hipotecaria	5.749.413	0	0	5.749.413	0	0	5.750.209
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	9,48%	9,48%	Hipotecaria	0	10.934.140	0	10.934.140	0	0	11.043.381
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,07%	6,07%	Hipotecaria	8.014.711	0	0	8.014.711	0	0	8.037.615
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	7,78%	7,78%	Hipotecaria	2.224.330	0	0	2.224.330	0	0	2.228.966
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Sujeta a liberación de garantías	7,78%	7,78%	Hipotecaria	9.289.845	0	0	9.289.845	0	0	9.309.222
94.840.000-6	SOCOVELA S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,70%	7,70%	Hipotecaria	0	0	1.820.220	1.820.220	0	0	1.869.506
94.840.000-6	SOCOVELA S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,70%	7,70%	Hipotecaria	0	0	3.401.993	3.401.993	0	0	3.494.107
94.840.000-6	SOCOVELA S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,70%	7,70%	Hipotecaria	0	0	5.522.644	5.522.644	0	0	5.672.179
94.840.000-6	SOCOVELA S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,70%	7,70%	Hipotecaria	0	0	2.729.262	2.729.262	0	0	2.803.161
94.840.000-6	SOCOVELA S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,70%	7,70%	Hipotecaria	0	0	3.717.156	3.717.156	0	0	3.817.804
94.840.000-6	SOCOVELA S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,70%	7,70%	Hipotecaria	0	0	9.563.182	9.563.182	0	0	9.822.120
94.840.000-6	SOCOVELA S.A.	Chile	FONDO DE INVERSION LARRINIVAL DEUDA	UF	Sujeta a liberación de garantías	11,30%	10,50%	Hipotecaria	1.633.427	0	0	1.633.427	0	0	1.644.362
94.840.000-6	SOCOVELA S.A.	Chile	FONDO DE INVERSION ACTIVA DEUDA EST	UF	Sujeta a liberación de garantías	11,30%	10,50%	Hipotecaria	2.617.612	0	0	2.617.612	0	0	2.635.136
94.840.000-6	SOCOVELA S.A.	Chile	FONDO DE INVERSION ACTIVA DEUDA EST	UF	Sujeta a liberación de garantías	11,30%	10,50%	Hipotecaria	3.921.324	0	0	3.921.324	0	0	3.947.577
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,06%	5,21%	Hipotecaria	0	0	263.294	263.294	0	0	267.278
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,68%	4,87%	Hipotecaria	0	0	1.015.010	1.015.010	0	0	1.029.419
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,22%	6,37%	Hipotecaria	0	398.171	0	398.171	0	0	401.132
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,09%	6,25%	Hipotecaria	509.348	0	0	509.348	0	0	510.035
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	6,90%	6,04%	Hipotecaria	503.311	0	0	503.311	0	0	503.966
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,29%	6,47%	Hipotecaria	1.196.308	0	0	1.196.308	0	0	1.199.406
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,34%	4,47%	Hipotecaria	0	0	416.944	416.944	0	0	434.453
Total Préstamos bancarios									115.008.516	295.624.038	230.926.358	641.558.912	0	0	650.192.896
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Al Vencimiento	7,78%	7,78%	Tasa de Interés	0	0	686.084	686.084	0	0	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Al Vencimiento	7,78%	7,78%	Tasa de Interés	0	0	1.143.473	1.143.473	0	0	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Al Vencimiento	7,78%	7,78%	Tasa de Interés	0	0	1.417.907	1.417.907	0	0	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,42%	7,42%	Tasa de Interés	0	0	48.336	48.336	0	0	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,85%	7,85%	Tasa de Interés	0	0	60.844	60.844	0	0	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,18%	7,18%	Tasa de Interés	0	0	41.937	41.937	0	0	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	7,62%	7,62%	Tasa de Interés	0	0	87.858	87.858	0	0	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,05%	7,05%	Tasa de Interés	0	0	9.718	9.718	0	0	0
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,06%	7,06%	Tasa de Interés	0	0	52.787	52.787	0	0	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Al Vencimiento	7,78%	7,78%	Tasa de Interés	0	0	673.418	673.418	0	0	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Al Vencimiento	7,78%	7,78%	Tasa de Interés	0	0	906.687	906.687	0	0	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,42%	7,42%	Tasa de Interés	0	0	44.813	44.813	0	0	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	7,62%	7,62%	Tasa de Interés	0	0	73.648	73.648	0	0	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,05%	7,05%	Tasa de Interés	0	0	29.157	29.157	0	0	0
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,36%	7,36%	Tasa de Interés	0	0	51.915	51.915	0	0	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Al Vencimiento	7,78%	7,78%	Tasa de Interés	0	0	221.306	221.306	0	0	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	SCOTIABANK-BBVA	US\$	Al Vencimiento	7,78%	7,78%	Tasa de Interés	0	0	924.279	924.279	0	0	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	BCI	PESOS	Al Vencimiento	7,62%	7,62%	Tasa de Interés	0	0	28.718	28.718	0	0	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,05%	7,05%	Tasa de Interés	0	0	29.726	29.726	0	0	0
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,06%	7,06%	Tasa de Interés	0	0	5.454	5.454	0	0	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,05%	7,05%	Tasa de Interés	0	0	13.875	13.875	0	0	0
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ESTADO	PESOS	Al Vencimiento	7,65%	7,65%	Tasa de Interés	0	0	16.035	16.035	0	0	0
Total Instrumentos derivados									0	0	6.567.977	6.567.977	0	0	0
Totales									115.008.516	295.624.038	237.494.335	648.126.889	0	0	650.192.896

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		Total no Corriente al 31.12.2023 M\$	Importe del valor nominal de la Obligación a pagar M\$
									Vencimiento			Total al 31.12.2023 M\$	Vencimiento			
hasta 1 mes	Más de 1 a 3 Meses	Más de 3 a 12 Meses	1 a 5 Años	Más de 5 Años												
M\$	M\$	M\$	M\$	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	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	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	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	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	0	2.799.920
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,68%	7,36%	Hipotecaria	0	0	2.419.326	2.419.326	0	0	0	2.488.910
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10,84%	10,04%	Hipotecaria	0	0	362.470	362.470	0	0	0	372.670
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	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	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	0	8.833.691
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	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	5.722.420	0	5.722.420	0	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	5.626.127	0	5.626.127	0	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	5.564.572	0	5.564.572	0	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	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	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	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	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	3.740.926	0	3.740.926	0	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	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	3.005.883	3.005.883	0	0	0	3.135.097
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,41%	6,61%	Hipotecaria	0	0	2.580.548	2.580.548	0	0	0	2.706.467
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	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	2.144.468	0	2.144.468	0	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	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	0	763.652
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7,06%	7,06%	Hipotecaria	0	520.502	0	520.502	0	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	515.874	0	515.874	0	0	0	522.906
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	0	719.369
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,98%	9,98%	Hipotecaria	0	7.623.486	0	7.623.486	0	0	0	7.807.375
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,21%	5,20%	Hipotecaria	4.438.961	0	0	4.438.961	0	0	0	4.442.165
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9,53%	9,53%	Hipotecaria	0	0	4.323.758	4.323.758	0	0	0	4.492.605
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,66%	7,86%	Hipotecaria	0	0	2.901.414	2.901.414	0	0	0	2.993.771
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,21%	5,20%	Hipotecaria	2.868.164	0	0	2.868.164	0	0	0	2.870.234
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,21%	5,20%	Hipotecaria	2.763.509	0	0	2.763.509	0	0	0	2.765.503
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,53%	8,53%	Hipotecaria	0	2.099.066	0	2.099.066	0	0	0	2.139.744
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,22%	5,20%	Hipotecaria	1.890.549	0	0	1.890.549	0	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	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	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	27.490.760	0	27.490.760	0	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	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	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	0	7.432.893
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	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	2.216.171	0	2.216.171	0	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	1.437.283	0	1.437.283	0	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	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	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	1.200.724	0	1.200.724	0	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	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	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	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	165.482	0	165.482	0	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	1.545.983	0	1.545.983	0	0	0	1.557.780
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	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	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	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	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	761.331	0	761.331	0	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	761.331	0	761.331	0	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	761.331	0	761.331	0	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	761.331	0	761.331	0	0	0	766.771
76.646.780-6	INMOB>															

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\$	
									Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2023 M\$	Vencimiento			Total no Corriente al 31.12.2023 M\$
									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\$		
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	786.674
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7.82%	7.40%	Hipotecaria	0	0	766.026	766.026	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	556.990
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	400.608
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7.89%	7.40%	Hipotecaria	0	0	379.944	379.944	0	0	0	388.386
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7.77%	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 PILARE S 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	0	347.911	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	0	8.091.557	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	0	4.457.599	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	0	960.636	960.636	0	0	0	983.944
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8.81%	7.97%	Hipotecaria	0	0	582.681	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	0	526.027	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	0	3.543.797	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	9.244.208	0	0	0	9.808.487	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARE S S.A.	Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	7.06%	7.06%	Hipotecaria	0	7.897.231	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	0	3.005.883	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	2.191.966
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	ITALU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	9.54%	8.71%	Hipotecaria	0	4.171.209	4.171.209	0	0	0	4.242.021	
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	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	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	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	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	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	4.334.779	0	0	0	4.587.120	
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARE S S.A.	Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	9.09%	8.29%	Hipotecaria	0	5.902.201	5.902.201	0	0	0	5.999.250	
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	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	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	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	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	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	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	1.121.772	0	0	0	1.154.036	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	10.84%	10.04%	Hipotecaria	0	259.093	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	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	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	0	637.387	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	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	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	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	870.019	0	0	0	913.399	
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	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	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	4.050.550	0	0	0	4.224.671	
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOB															

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\$	
									Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2023 M\$	Vencimiento			Total no Corriente al 31.12.2023 M\$
									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\$		
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	7,60%	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	436.831
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	8,80%	7,99%	Hipotecaria	0	4.209.117	0	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	5.519.351	0	5.519.351	0	0	0	5.609.953
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	1.896.650	0	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	FDO DE INV. ACTIVA DEUDA ESTRUCTURAD.	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	FDO DE INV. ACTIVA DEUDA ESTRUCTURAD.	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	FDO DE INV. LARRAINVIAL DEUDA PRIVADA	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

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 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 (Ver nota 2.9, 2.28 y 16 a los estados financieros consolidados intermedios).

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente al 30.09.2024 M\$
Menor a un año	2.442.061	313.338	2.128.723
Entre un año y cinco años	2.905.192	173.358	2.731.834
Total	5.347.253	486.696	4.860.557

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

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 30 de septiembre de 2024															
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 30.09.2024 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	8,16%	8,16%	Pagare por Cobrar	1.450.188	0	0	1.450.188	02-07-2020	01-10-2024	Con Responsabilidad
Total Factoring									1.450.188	0	0	1.450.188			

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	1.803.662	0	0	1.803.662	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									1.803.662	15.216.378	1.362.967	18.383.007			

a.2) Para el período terminado al 30 de septiembre de 2024 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2023, 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 el periodo terminado al 30 de septiembre de 2024 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Desarrollo Inmobiliario			
Para el período 2024		Para el año 2023	
M\$	UF	M\$	UF
17.365.078	0,00	81.815.702	0

b.2) Para el periodo terminado al 30 de septiembre de 2024 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2023, 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 01.01.2024 M\$	Cambios que representan flujo de efectivo				Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo Final al 30.09.2024 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\$	
Préstamos bancarios	694.838.842	65.561.128	(126.484.743)	(30.870.253)	0	7.805.512	30.708.426	0	0	641.558.912
Factoring	18.383.007	17.365.078	(34.851.677)	(363.044)	0	58.916	845.849	0	12.059	1.450.188
Pasivos por Arrendamiento	5.344.644	0	0	0	(2.208.038)	164.788	332.072	864.325	362.766	4.860.557
Instrumentos derivados	0	0	0	0	0	0	0	0	6.567.977	6.567.977
Total	718.566.493	82.926.206	(161.336.420)	(31.233.297)	(2.208.038)	8.029.216	31.886.347	864.325	6.942.802	654.437.634

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\$	
Préstamos bancarios	583.794.656	216.783.864	(115.817.989)	(60.822.417)	0	13.891.588	57.009.140	0	0	694.838.842
Factoring	15.888.108	81.815.702	(79.092.274)	(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
Instrumentos derivados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	604.157.883	298.599.566	(194.910.263)	(63.685.939)	(3.871.782)	14.147.571	59.865.670	3.508.405	755.382	718.566.493

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 30.09.2023 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\$	
Préstamos bancarios	583.794.656	178.839.905	(95.790.713)	(43.998.775)	0	12.864.638	44.479.147	0	0	680.188.858
Factoring	15.888.108	64.521.133	(63.016.182)	(2.277.653)	0	66.713	2.020.335	0	(169.532)	17.032.922
Pasivos por Arrendamiento	4.475.119	0	0	0	(2.708.145)	115.771	250.054	664.572	392.698	3.190.069
Instrumentos derivados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	604.157.883	243.361.038	(158.806.895)	(46.276.428)	(2.708.145)	13.047.122	46.749.536	664.572	223.166	700.411.849

18.6 Información adicional

Al 30 de septiembre de 2024 y 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 intermedios).

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

19.1 El detalle de este rubro al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Desarrollo Inmobiliario	
	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Anticipos y depósitos de clientes	55.137.876	67.600.753
Reconocimiento cierre de proyectos (a)	13.214.802	16.463.325
Otras cuentas por pagar (b)	12.293.081	11.283.927
Proveedores (19.2) (19.3)	8.212.208	8.015.343
Retenciones (c)	4.759.753	7.001.862
Retenciones a subcontratistas	4.182.583	5.455.343
Documentos por pagar	2.693.472	279.225
Obligaciones por compras de terrenos	150.057	145.620
Dividendos por pagar	22.597	23.851
Total	100.666.429	116.269.249

- 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 10,37% del total del rubro “Otras Cuentas por Pagar” al 30 de septiembre de 2024 (15,69% al 31 de diciembre de 2023). 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 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Montos según plazo de pago	30.09.2024				31.12.2023			
	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$
Hasta 30 Días	2.846.755	3.260.551	777.165	6.884.471	3.816.638	1.949.929	952.375	6.718.942
31 a 60 Días	7.559	902	152	8.613	390.643	188.989	48.084	627.716
Total M\$	2.854.314	3.261.453	777.317	6.893.084	4.207.281	2.138.918	1.000.459	7.346.658

19.3 El detalle de la morosidad del ítem “Proveedores” del rubro “Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar” al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Montos según días vencidos	30.09.2024				31.12.2023			
	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$
Hasta 30 Días	444.477	222.086	118.259	784.822	180.119	15.514	53.490	249.123
31 a 60 Días	18.318	3.379	67.731	89.428	47.788	269	5.893	53.950
61 a 90 Días	1.504	1.948	11.195	14.647	3.403	3.874	8.563	15.840
91 a 120 Días	1.860	4.298	4.052	10.210	1.387	2.371	3.840	7.598
121 a 365 Días	19.029	19.235	30.670	68.934	17.747	4.679	20.112	42.538
366 y más	172.285	47.450	131.348	351.083	162.556	41.409	95.671	299.636
Total M\$	657.473	298.396	363.255	1.319.124	413.000	68.116	187.569	668.685

El saldo de proveedores vencidos representa un 16,06% del total de proveedores al 30 de septiembre de 2024 (8,34% al 31 de diciembre de 2023), que corresponden a situaciones no resueltas con los proveedores.

19.4 El detalle del rubro “Otras Cuentas por Pagar, no Corrientes” al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Otras cuentas por pagar, No Corrientes	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Anticipos y depósitos de clientes	11.345.869	6.077.223
Total	11.345.869	6.077.223

20. OTRAS PROVISIONES

20.1 Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Provisiones	30.09.2024		31.12.2023	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Provisión garantía post-venta	5.952.083	4.576.091	4.745.354	3.987.895
Provisión déficit asociadas (1)	0	3.036.083	0	1.447.842
Total	5.952.083	7.612.174	4.745.354	5.435.737

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

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	30.09.2024			
	Corriente	No corriente		
	Garantía post-venta M\$	Garantía post-venta M\$	Provisión déficit M\$	Total no corriente M\$
Saldo inicial al 01.01.2024	4.745.354	3.987.895	1.447.842	5.435.737
Movimientos en provisiones	0		0	0
Incremento (decremento) en provisiones existentes	1.206.729	588.196	1.588.241	2.176.437
Total	5.952.083	4.576.091	3.036.083	7.612.174

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

21. PATRIMONIO NETO

21.1 Capital suscrito y pagado

Capital suscrito y pagado	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$	30.09.2023 M\$
Capital emitido	127.688.597	127.688.597	127.688.597

21.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 30 de septiembre de 2024, al 31 de diciembre de 2023 y al 30 de septiembre de 2023, el capital de la Sociedad está representado por 1.223.935.691 acciones suscritas y pagadas sin valor nominal.

21.3 Dividendos

Para el período terminado al 30 de septiembre de 2024 no se efectuaron pagos de dividendos.

Efecto en patrimonio neto	30.09.2023 M\$
Dividendo mínimo al 31.12.2022	(1.916.744)
Dividendo efectivamente pagado en 2023	1.916.744
Efecto en patrimonio neto	0

21.4 Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

Otras partidas del patrimonio	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$	30.09.2023 M\$
Primas de emisión			
Sobrepeso ventas de acciones propias (a)	49.597.096	49.597.096	49.597.096
Otras reservas			
Reservas por diferencias de cambio por conversión, inversiones en el exterior (b)	479.256	443.204	307.251
Otras reservas varias			
Reconocimiento de efectos por unificación de intereses (c)	(3.183.243)	(3.183.243)	(3.183.243)
Otras reservas (d)	3.761.008	3.761.008	3.761.008
Subtotal otras reservas varias	577.765	577.765	577.765
Total otras reservas	1.057.021	1.020.969	885.016

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 períodos terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Desarrollo Inmobiliario	
	30.09.2024 M\$	30.09.2023 M\$
Ventas de inmuebles	231.225.673	155.693.221
Casas	54.609.489	63.321.137
Departamentos	167.220.862	92.321.285
Oficinas y/o locales comerciales	9.395.322	50.799
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	9.670.730	7.800.392
Casas	285.455	436.333
Departamentos	9.385.275	7.364.059
Venta de terrenos	3.100.799	0
Otras ventas y servicios	2.851.899	4.505.682
Ventas y servicios varios	643.513	1.371.938
Ventas Agrícola	666.264	1.600.797
Venta de servicios (SELAR)	1.031.366	1.035.230
Ingresos por arriendos	510.756	497.717
Total	246.849.101	167.999.295

22.2 Otros ingresos, por función

El detalle de los Otros ingresos por función para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Otros ingresos, por función	30.09.2024 M\$	30.09.2023 M\$
Utilidad en venta de activos	26.612	135.886
Otros ingresos	13.238	20.754
Reverso provisiones	11.533	193.009
Total	51.383	349.649

23. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

El detalle de los Resultados Relevantes para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

23.1 Gastos de administración

Gastos de administración	30.09.2024 M\$	30.09.2023 M\$
Remuneraciones de administración	16.085.094	16.470.487
Gastos generales	5.550.885	5.396.614
Contribuciones	5.483.259	4.774.259
Gastos de comercialización	3.471.535	3.429.649
Gastos de mantención stock	3.025.717	2.182.047
Honorarios de administración	1.509.422	1.763.128
Depreciaciones	944.520	1.519.357
Amortización intangibles	179.978	191.548
Total	36.250.410	35.727.089

23.2 Gastos por depreciación

Gastos por depreciación	30.09.2024 M\$	30.09.2023 M\$
En costo de explotación	578.957	642.998
En gastos de administración	191.129	206.936
Depreciación de propiedades de inversión (en costo)	64.203	64.203
Depreciación activos derecho de uso (GAV)	753.391	1.312.421
Depreciación activos derecho de uso (Costo)	858.541	774.942
Total	2.446.221	3.001.500

23.3 Otros gastos, por función

Otros gastos, por función	30.09.2024 M\$	30.09.2023 M\$
Pérdida de activos incobrables	266.682	3.745
Multas e intereses	126.996	305.292
Otros gastos fuera de explotación	32.509	63.467
Pérdida en venta de activo fijo	394	1.835
Total	426.581	374.339

23.4 Ingresos Financieros

Ingresos financieros	30.09.2024 M\$	30.09.2023 M\$
Reajustes e intereses empresas relacionadas	860.468	602.304
Reajustes e intereses activos financieros	335.045	1.778.341
Reajustes e intereses otros activos	23.195	17.008
Total	1.218.708	2.397.653

23.5 Costos financieros

Costos financieros	30.09.2024 M\$	30.09.2023 M\$
Reajustes e intereses créditos bancarios	41.744.238	35.077.633
Otros gastos bancarios (a)	1.024.706	1.731.822
Intereses por factoring (ver nota 18.5)	963.958	2.115.209
Reajustes e intereses con empresas relacionadas	166.371	146.473
Intereses pasivos por arrendamiento	116.173	52.202
Total	44.015.446	39.123.339

- 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	30.09.2024 M\$	30.09.2023 M\$
Activos	0	66
Pasivos	22	(69)
Total	22	(3)

23.7 Resultados por unidades de reajuste

Resultados por unidades de reajuste	30.09.2024 M\$	30.09.2023 M\$
Reajustes de otros activos	13.584.786	5.972.738
Reajustes de impuestos	1.513.370	1.440.402
Reajustes de otros pasivos	(11.727.768)	(5.287.727)
Total	3.370.388	2.125.413

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 30 de septiembre de 2024 y al 31 diciembre de 2023, existen propiedades de inversión (terrenos) pignorados en garantía de obligaciones financieras (ver nota 28.b a los estados financieros consolidados intermedios). No existen otras restricciones sobre las propiedades de inversión.

La composición y movimientos de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Composición Propiedades de Inversión	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Terrenos	136.651.323	174.107.591
Urbanizaciones	38.468.010	39.236.346
Bienes inmuebles	3.239.874	2.646.991
Propiedades de inversión, saldo Final	178.359.207	215.990.928

Movimientos de las propiedades de inversión	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Saldo Inicial	215.990.928	192.863.948
Adiciones, Propiedades de Inversión	10.792	11.952.562
Transferencias de (a) Inventarios	(36.536.425)	14.744.397
Ventas de Propiedades de Inversión	(1.041.885)	(3.484.374)
Otro incremento (decremento), Propiedades de Inversión (1)	(64.203)	(85.605)
Cambios en Propiedades de Inversión, total	(37.631.721)	23.126.980
Propiedades de inversión, Saldo Final	178.359.207	215.990.928

(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 30 de septiembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Ingresos y costos de las Propiedades de Inversión	30.09.2024 M\$	30.09.2023 M\$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	498.058	497.717
Depreciación de Propiedades de Inversión	(64.203)	(64.203)
Resultado de la renta de Propiedades de Inversión	433.855	433.514

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

Propiedades de Inversión vendidas	30.09.2024 M\$	30.09.2023 M\$
Precio de ventas	3.100.799	641.306
Costo de propiedades de inversión	(1.041.885)	(613.067)
Otros costos	(86.618)	(3.599)
Resultado de la venta	1.972.296	24.640

El detalle de las propiedades de inversión por comunas al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Comuna	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
LA FLORIDA	34.482.632	43.718.962
LAMPA	15.634.057	13.348.917
SANTIAGO	14.612.326	9.685.387
SAN BERNARDO	13.285.259	13.142.228
RENCA	12.685.413	12.686.572
COLINA	12.338.168	12.438.706
PUERTO MONTT	12.336.656	13.408.262
MACUL	8.513.984	4.256.993
BUIN	7.736.557	7.736.557
LAS CONDES	7.091.212	11.069.362
TEMUCO	5.082.282	6.973.270
INDEPENDENCIA	5.074.502	5.074.502
MAIPU	4.429.559	4.429.559
CHILLAN	3.915.698	4.413.124
RANCAGUA	3.757.512	3.757.512
CONCEPCIÓN	3.009.175	9.497.154
ANTOFAGASTA	2.588.861	3.052.063
HUECHURABA	2.122.062	2.122.062
TALCAHUANO	2.088.312	3.140.305
VALDIVIA	1.756.664	2.493.142
PUNTA ARENAS	1.624.041	2.401.413
MACHALI	929.355	1.462.023
LOS ANGELES	833.930	1.840.629
PROVIDENCIA	628.546	6.544.491
GRANEROS	438.364	438.364
OSORNO	420.748	775.339
PUCÓN	295.205	295.205
LA UNION	265.551	265.551
MAULE	207.559	207.559
FRUTILLAR	175.017	175.017
TALCA	0	812.651
VITACURA	0	7.166.721
ÑUÑO A	0	7.161.326
Total	178.359.207	215.990.928

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	30.09.2024				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	Patrimonio	Resultados
				M\$	M\$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(253.447)	(173)	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	3.621.954	(1.032.010)	2.414.757	(688.041)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	407.124	2.349.654	203.562	1.174.827
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	5.320.921	(1.302.096)	1.773.463	(433.989)
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(143.915)	(1.803)	(144)	(2)
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	75.111	1.700	37.556	850
Inmobiliaria Socovesa Bullock S.A.	30,000000%	27.338	300	8.201	90
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	254.509	924	25.451	92
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	52.187.717	(13.940.111)	522	(139)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	2.830.539	(1.301.685)	3	(1)
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	72.888.819	(2.883.372)	1.356	(54)
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	3.040.671	373.436	760	93
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	0,000002%	16.622.968	(676.587)	0	0
Inmobiliaria Pilares S.A.	0,000053%	34.294.674	(2.750.137)	18	(1)
Total				4.465.480	53.725

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2023				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	Patrimonio	Resultados
				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)	30.09.2023				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	Patrimonio	Resultados
				M\$	M\$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(253.291)	(164)	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	4.962.999	(788.155)	3.308.831	(525.463)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	833.763	(293.315)	416.882	(146.658)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	5.274.562	(946.031)	1.758.012	(315.312)
Inmobiliaria y Constructora Rio Noya S.A.	0,100000%	(134.759)	5.201	(135)	5
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	72.093	1.399	36.047	700
Inmobiliaria Socovesa Bullock S.A.	30,000000%	26.709	195	8.013	59
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,000000%	237.508	7.982	23.751	798
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	68.056.171	(10.966.743)	681	(110)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	4.294.956	466.144	4	0
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	74.831.034	321.483	1.392	6
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	2.410.792	691.237	603	173
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	0,000002%	15.928.902	(1.118.329)	0	0
Inmobiliaria Pilares S.A.	0,000053%	39.957.619	(4.626.712)	21	(2)
Total				5.554.077	(985.804)

1) Ver nota 2.5 a los estados financieros consolidados intermedios.

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 30 de septiembre de 2024 y al 31 diciembre de 2023, la información segmentada por la unidad de negocio del Estado de Situación Financiera se presenta a continuación:

Estados de Situación Financiera	Desarrollo Inmobiliario	
	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
ACTIVOS		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	14.027.124	6.321.508
Otros activos financieros corrientes	963.700	1.573.792
Otros activos no financieros corrientes	3.482.645	1.129.101
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	81.643.656	100.947.644
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	12.601	0
Inventarios corrientes	403.865.946	472.242.859
Activos biológicos corrientes	343.389	634.167
Activos por impuestos corrientes, corrientes	27.107.474	44.278.225
Total de Activos corrientes	531.446.535	627.127.296
Activos no corrientes		
Otros activos financieros no corrientes	2.153.392	2.087.233
Cuentas por cobrar no corrientes	10.294.042	5.103.440
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	21.389.015	16.234.009
Inventarios, no corrientes	203.662.056	177.207.755
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.502.926	1.538.033
Activos intangibles distintos de la plusvalía	78.189.077	77.209.662
Plusvalía	11.253.101	11.253.101
Propiedades, planta y equipo	13.164.983	14.528.102
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	14.166.174	13.776.225
Propiedades de inversión	178.359.207	215.990.928
Activos por impuestos diferidos	79.240.367	73.125.294
Total de Activos no corrientes	613.374.340	608.053.782
Total de activos	1.144.820.875	1.235.181.078
PATRIMONIO Y PASIVOS		
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros corrientes	651.705.800	715.049.318
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	100.666.429	116.269.249
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	3.464.953	4.478.021
Otras provisiones corrientes	5.952.083	4.745.354
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	2.855.248	172.202
Otros pasivos no financieros corrientes	6.157.796	5.338.707
Total de Pasivos Corrientes	770.802.309	846.052.851
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros no corrientes	2.731.834	3.517.175
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes	11.345.869	6.077.223
Otras provisiones no corrientes	7.612.174	5.435.737
Pasivo por impuestos diferidos	9.533.901	9.302.315
Total de Pasivos no corrientes	31.223.778	24.332.450
Total de pasivos	802.026.087	870.385.301
Patrimonio		
Capital emitido	127.688.597	127.688.597
Prima de emisión	49.597.096	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas	159.986.594	180.829.819
Otras reservas	1.057.021	1.020.969
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	338.329.308	359.136.481
Participaciones no controladoras	4.465.480	5.659.296
Patrimonio total	342.794.788	364.795.777
Total de patrimonio y pasivos	1.144.820.875	1.235.181.078

Al 30 de septiembre de 2024 y 2023 la información segmentada por la unidad de negocio del Estado de Resultados Integrales se presenta a continuación:

Estados de Resultados	Desarrollo Inmobiliario	
	30.09.2024 M\$	30.09.2023 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	246.849.101	167.999.295
Costos de ventas	(192.973.678)	(127.836.921)
Ganancia bruta	53.875.423	40.162.374
Otros ingresos	51.383	349.649
Gastos de administración	(36.250.410)	(35.727.089)
Otros gastos, por función	(426.581)	(374.339)
Ingresos financieros	1.218.708	2.397.653
Costos financieros	(44.015.446)	(39.123.339)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(1.659.400)	(2.669.112)
Ganancias (pérdidas) de cambio en moneda extranjera	22	(3)
Resultados por unidades de reajuste	3.370.388	2.125.413
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(23.835.913)	(32.858.793)
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	3.046.413	7.900.357
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas	(20.789.500)	(24.958.436)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		
Ganancia (Pérdida)	(20.789.500)	(24.958.436)
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(20.843.225)	(23.972.632)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	53.725	(985.804)
Ganancia (pérdida)	(20.789.500)	(24.958.436)

a) Al 30 de septiembre de 2024 y 2023 el detalle los ingresos provenientes de actividades ordinarias desagregadas por la unidad de negocio es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Desarrollo Inmobiliario	
	30.09.2024 M\$	30.09.2023 M\$
Ventas de inmuebles	231.225.673	155.693.221
Casas	54.609.489	63.321.137
Departamentos	167.220.862	92.321.285
Oficinas y/o locales comerciales	9.395.322	50.799
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	9.670.730	7.800.392
Casas	285.455	436.333
Departamentos	9.385.275	7.364.059
Venta de terrenos	3.100.799	0
Otras ventas y servicios	2.851.899	4.505.682
Ventas y servicios varios	643.513	1.371.938
Ventas Agrícola	666.264	1.600.797
Venta de servicios (SELAR)	1.031.366	1.035.230
Ingresos por arriendos	510.756	497.717
Total	246.849.101	167.999.295

Al 30 de septiembre de 2024 y 2023 la información segmentada por la unidad de negocio del Estado de Flujo de Efectivo se presenta a continuación:

Estados de Flujo de Efectivo	Desarrollo Inmobiliario	
	30.09.2024 M\$	30.09.2023 M\$
Estado de Flujo de Efectivo Directo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	286.630.573	188.933.485
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(91.639.248)	(162.913.043)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(55.633.060)	(74.286.194)
Otros pagos por actividades de operación	(14.868.416)	(8.379.066)
Dividendos pagados	(1.248.797)	(1.916.677)
Dividendos recibidos	7.575	450
Intereses pagados	(39.144.913)	(54.495.739)
Intereses recibidos	166.367	1.608.518
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	9.539.235	15.633.606
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	93.809.316	(95.814.660)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	53.551	150.270
Compras de propiedades, plantas y equipos	(65.104)	(241.002)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(11.553)	(90.732)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	82.926.206	243.361.038
Total importes procedentes de préstamos	82.926.206	243.361.038
Préstamos de entidades relacionadas	220.810	575.855
Pagos de préstamos	(161.336.420)	(158.806.895)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(2.208.038)	(2.708.145)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(5.694.705)	(2.457.049)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(86.092.147)	79.964.804
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	7.705.616	(15.940.588)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	7.705.616	(15.940.588)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	6.321.508	27.172.745
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	14.027.124	11.232.157

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

27.1 Juicios y acciones legales

a. Juicios

a.1 Juicios Laborales y Reclamaciones Administrativas al 30 de septiembre de 2024.

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 30 de septiembre de 2024.

a.2.1 Hospital Cañete.

Causa terminada.

a.2.2 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.2.3 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, segundo semestre 2024.

a.2.4 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.

El fallo de primera instancia fue favorable a la filial y no fue apelado. Causa terminada.

a.2.5 Postventa Condominio Mirador II (Giacomozzi)

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). Con fecha 04 de diciembre de 2023 se recibió la causa a prueba todavía pendiente la rendición de la prueba testimonial. 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.2.6 Postventa Condominio Mirador I (Zúñiga)

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 I en la ciudad de Puerto Montt.

Con fecha 31 de octubre de 2023 se contestó demanda en audiencia de contestación y conciliación (juicio sumario). Con fecha 24 de abril de 2024 se recibió la causa a prueba. 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.2.7 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 segundo semestre de 2024.

a.2.8 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.

Con fecha 21 de febrero de 2023 se contestó demanda en juicio ordinario y con fecha 13 de noviembre de 2023 se recibió la causa a prueba. Se estima que, por el estado procesal de la causa, se contará con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2024.

a.2.9 Indemnización de perjuicios por responsabilidad precontractual Proyecto Santa María de Labranza

Nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. ha sido demandada por un vecino quien alega el incumplimiento de un acuerdo de servidumbre, el que le permitiría acceso a la urbanización del

proyecto.

Con fecha 04 de mayo de 2024 se contestó demanda en juicio ordinario. Se estima que, por el estado procesal de la causa, se contará con un fallo de primera instancia durante el segundo semestre de 2025.

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 el segundo 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 2025.

a.2.12 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 30 de septiembre de 2024.

a.3.1 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.4. Contingencias Tributarias al 30 de septiembre de 2024.

a.4.1 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.

En primera instancia, el fallo del Tribunal Tributario y Aduanero fue desfavorable a nuestra filial, razón por la cual fue apelado. Actualmente la causa se encuentra en estado de relación ante la Corte de Apelaciones de Santiago.

De acuerdo a nuestras políticas, con fallo desfavorable de primera instancia corresponde evaluar las provisiones a efectuar. En tal sentido, la Administración ha propuesto al Directorio de la filial provisionar al 30 de septiembre de 2024 la suma de UF.35.000.-

a.5. Gestiones Administrativas.

No existen causas de esta naturaleza actualmente en trámite.

a.6 Conclusión.

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

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

Con fecha 15 de noviembre de 2023 Socovesa S.A. entregó a Banco Estado una Comfort Letter por un monto de UF 600.000 donde compromete a mantener la propiedad de Pilares S.A. y a proporcionar los recursos necesarios en caso de que esta empresa no contare con los recursos suficientes para el pago oportuno de sus obligaciones con Banco Estado.

Con fecha 4 de enero de 2024 Socovesa S.A. entregó a Banco Estado una Comfort Letter por un monto de UF 474.900 donde compromete a mantener la propiedad de Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A. y a proporcionar los recursos necesarios en caso de que esta empresa no contare con los recursos suficientes para el pago oportuno de sus obligaciones con Banco Estado.

Con fecha 19 de Agosto de 2024 Socovesa S.A. entregó a Banco Estado una Comfort Letter por un monto de UF 930.000 donde compromete a mantener la propiedad de Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. y a proporcionar los recursos necesarios en caso de que esta empresa no contare con los recursos suficientes para el pago oportuno de sus obligaciones con Banco Estado.

c. Compromisos

Al 30 de septiembre de 2024, 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 intermedios).

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 termino 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 covenant fue incumplido; sin embargo, con fecha 20 de marzo de 2024, Banco Estado y BCI emitieron un waiver o carta de exención por incumplimiento de la referida obligación, exclusivamente para los estados financieros a diciembre 2023.

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

Al cierre de marzo de 2024, el indicador en cuestión fue el siguiente:

		31.03.2024	Covenants
Leverage Total	Total Pasivos / Patrimonio Total	2,41	menor o igual a 2,3 veces

En consecuencia, el covenant vinculado al “Leverage Total” a marzo de 2024 fue incumplido; sin embargo con fecha 22 de mayo de 2024 y 24 de mayo de 2024, Banco Estado y BCI respectivamente, emitieron un waiver o carta de exención por incumplimiento de la referida obligación, aplicable a los estados financieros a marzo de 2024.

Al cierre de junio de 2024, el indicador cobertura de gastos financiero en resultado fue el siguiente:

		30.06.2024	Covenants
Cobertura de Gastos Financieros en resultado	Ebitda / Costo financiero	0,77	igual o superior a 1,2 veces

En consecuencia, el covenant vinculado al “Cobertura de Gastos Financieros en resultado” Total” a junio de 2024 fue incumplido; sin embargo con fecha 22 de mayo de 2024 y 24 de mayo de 2024, Banco Estado y BCI respectivamente, emitieron un waiver o carta de exención por incumplimiento de la referida obligación, aplicable a los estados financieros a junio 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 segregar 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.- Avaes

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 el período terminado al 30 de septiembre de 2024 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 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 30 de septiembre de 2024, existen garantías recibidas de terceros según el siguiente detalle:

Cauciones	
Subcontratista	MONTO M\$
Boletas y pólizas de garantía	85.355
Total	85.355

(b) Garantías a favor de terceros

Acceptor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable 30.09.2024 M\$
ALZA GROUP	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALCANTARA	271.628
ALZA GROUP	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COLÓN 4947	212.808
ALZA GROUP	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PEDRO DE VALDIVIA 3378	1.136.043
ALZA GROUP	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VILLASECA	192.254
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO PARQUE BRASIL	22.475.250
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	13.699.805
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SAN EUGENIO 509	7.588.631
BCI - ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.351.067
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	15.130.235
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INSIGNE	14.817.352
CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	978.052
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALDERETE/COOK II	11.779.403
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	7.128.572
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INDICO (FUTURA ETAPA)	2.781.771
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RIMINI	34.117.748
ITAU - CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	1.366.405
ITAU - CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ISABEL LA CATÓLICA	4.607.823
RENTA NACIONAL	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	2.256.264
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LYON-BILBAO	6.475.024
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VASCO DE GAMA	34.751.447
SCOTIA-BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA IV	24.001.213
SCOTIA-BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	595.838
SCOTIA-BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	8.224.097
CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS V	14.101.682
ALZA GROUP	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO VÍCTOR RAE 5533	1.112.772
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ELIODORO YÁNEZ	6.427.447
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LADISLAO ERRAZURIZ	8.986.095
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTA ELENA - MIGUEL LEÓN PRADO	4.582.335
CHILE	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HUÁSCAR 1300	8.766.723
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FRANKLIN	2.860.013
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.868.403
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	607.808
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	14.876.238
BICE	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	9.009.052
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS AVELLANOS	14.147.231
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	20.328.248
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PAJARITOS	4.139.819
ESTADO	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL MONTIJO	25.369.881
ALZA GROUP	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS COIHUES V	319.765
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	45.986.200
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PATAGUAS IX	5.128.825
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PATAGUAS X	6.121.630
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOCAL COMERCIAL	4.591
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BOLDOS	16.528.000
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	1.940.076
BCI	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO LINDEROS	21.336.136
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	6.292.182
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CERRO NEGRO F	863.220
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.718.412
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS ALERCES I	4.977.653
ESTADO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 2A-B1-B2-B3	2.843.527
BCI	INMOBILIARIA MISIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.715.127
BCI	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.286.546
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONSISTORIAL E1	9.270.055
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONSISTORIAL E2	12.761.595
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	18.057.768
ESTADO	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.494.478
ESTADO	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RODRÍGUEZ VELASCO	17.538.152
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO GUILLERMO MANN	24.633.099
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ZANARTU	10.158.211
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	9.338.094

Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos	Valor Contable
				Tipo	30.09.2024 M\$
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	10.592.247
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALKURA V	17.787.597
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.282.151
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO PORTAL DE MACHALI V	4.690.087
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	14.511.512
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	19.276.387
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.408.225
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO TIERRA NOBLE IV	17.824
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCÓN II - EQUIPAMIENTO	682.208
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO GARCÍA REYES	1.666.722
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	23.350.528
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HACIENDA LOS BATROS II	24.987
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO VÉRTICE	12.806.950
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	498.491
BCI - ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA NIELOL IV	2.529.098
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.674.862
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO PARQUE OLIMPIA II	2.683.710
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO PARQUE OLIMPIA III	2.123.654
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	734.803
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	25.341.920
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.861.999
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	865.151
ITAU - CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA NIELOL III	2.137.014
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.218.643
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ICÓNO Y ORIGEN DEL PORTAL	2.295.458
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NUEVA TOLEDO III	9.742.793
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RESERVA MAGALLANES	3.261.210
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VALLE LAS LENGAS III	1.623.099
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO MADERO III	6.662.131
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.730.052
SCOTIA-BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL DEL LIBERTADOR VIII	6.201.874
ALZA GROUP	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA LA FLORIDA	702.618
ALZA GROUP	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA LA FLORIDA B	2.746.543
ALZA GROUP	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	WALKER MARTÍNEZ	607.951
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COIPUE	28.149.239
SANTANDER	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	6.124.466
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTOS DUMONT I	10.274.736
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTOS DUMONT II	10.044.511
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTOS DUMONT III	24.161.082
BICE	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	7.528.770
ESTADO	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BANDERA	8.446.866
ESTADO	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LO OVALLE E2	5.490.068
ITAU - CORPBANCA	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDE DEL MAULE III	16.208.117
ITAU - CORPBANCA	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ÑUBLE E1	19.176.157
Total Garantías al 30.09.2024					956.280.330

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 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, se detallan a continuación:

MEDIO AMBIENTE	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Plantas elevadoras de aguas servidas	106.237	106.237
Plantas de tratamientos de aguas servidas	2.304.490	2.160.822
Emisarios de descarga de aguas servidas	95.491	95.491
Total	2.506.218	2.362.550

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

30. COSTOS POR PRÉSTAMOS

Detalle	30.09.2024	30.09.2023
Tasa de interes real promedio mensual utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización	0,5063%	0,6935%
Total de costos financieros M\$	54.886.946	62.573.325
Importe de los costos por préstamos capitalizados M\$	10.871.500	23.449.986
Costos Financieros en resultado M\$	44.015.446	39.123.339
Porcentaje de activación de intereses sobre el total de costos financieros	19,81%	37,48%

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 riesgos.

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 riesgos, 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 riesgos de la compañía segmenta las amenazas según su tipología: Continuidad de Negocio, Cumplimiento, Riesgo Financiero, Estratégico y Operativo. Bajo esta clasificación se

consideran riesgos estratégicos derivados de factores internos y externos, como el ciclo económico, competencia, financiamiento hipotecario, regulación del sector inmobiliario, disponibilidad de terrenos, variaciones del tipo de cambio y precios de insumos, gestión operativa de proyectos, incluyendo riesgos asociados a fallas técnicas y mantenimientos, entre otros.

Para esta descripción, los riesgos se presentan según su origen, dividiéndose en riesgos externos e internos.

RIESGOS EXTERNOS:

Los principales factores de riesgos externos que enfrenta la compañía son:

a. Riesgo del Ciclo Económico

El sector inmobiliario es altamente sensible a las fluctuaciones del ciclo económico, siendo uno de los sectores más afectados durante períodos de crisis y uno de los más beneficiados en tiempos de expansión. Las principales variables económicas que impactan al sector incluyen tasas de interés, inflación, empleo y expectativas económicas. Estas variables afectan directamente la demanda, particularmente en los segmentos socioeconómicos medios y altos.

A septiembre de 2024, el IPoM mostró que la economía chilena ha seguido creciendo durante este año, aunque a un ritmo más moderado durante el segundo trimestre. La inflación subió, principalmente por el alza en los precios de la energía y los alimentos, lo que representa un desafío para el sector inmobiliario, dado que las viviendas y terrenos se comercializan en UF.

La tasa de desempleo también es un factor clave para la demanda de viviendas. En septiembre, la tasa de desocupación se situó en 8,7%, levemente por sobre lo registrando en junio 2024.

El Índice Mensual de Confianza empresarial (IMCE) mostró señales mixtas. Aunque mejoró a 46.32 puntos en septiembre de 2024 frente a los 43,78 puntos de junio de 2024, todavía se mantiene en terreno pesimista. En el sector construcción el índice se ubicó en 30.08 puntos, siendo el más bajo de todos los sectores, pero mostrando una leve mejora respecto a los meses anteriores.

Impacto en Empresas Socovesa:

Incrementos en las tasas de interés hipotecarias y el costo del crédito, o caídas en las expectativas económicas, pueden reducir la demanda por viviendas y aumentar los niveles de desistimientos. Esto representa un riesgo crítico para las promesas de compraventa, que constituyen el respaldo inicial para diversas decisiones operacionales de la compañía.

Medidas de Mitigación:

- Diversificación en mercados geográficos, segmentos de precios y productos
- Monitoreo continuo de las condiciones macroeconómicas mediante asesores externos
- Estrategias de ajuste rápido frente a cambios en las tendencias de consumo

Competencia

La industria inmobiliaria en Chile está altamente fragmentada existiendo un gran número de empresas dedicadas al desarrollo y construcción de viviendas. Este escenario genera riesgos competitivos, especialmente en periodos de menor actividad económica, particularmente cuando empresas de menor solvencia financiera tienden a disminuir sus precios para asegurar ventas, afectando la rentabilidad del sector.

Según el Informe de Toc Toc, a septiembre de 2024, los precios de venta de los departamentos registraron una caída del 2,8%. Las propiedades para entrega inmediata registraron una caída más pronunciada del 7,7%, mientras que los precios de las unidades en construcción aumentaron un 2,8%, reflejando dinámicas distintas en función de la etapa de desarrollo. En el caso de las casas, tanto las terminadas como las en construcción presentaron una baja promedio del 5,1%.

Impacto en Empresas Socovesa:

Este entorno competitivo puede presionar los márgenes de rentabilidad, especialmente en proyectos que enfrentan mayores costos de construcción. Además, la tendencia a ofrecer descuentos puntuales para atraer clientes incrementa los riesgos asociados al cumplimiento de metas financieras.

Medidas de Mitigación:

Empresas Socovesa ha implementado varias estrategias para enfrentar estos riesgos:

- Participación de fondos de inversión y otros actores financieros en desarrollos específicos, lo que asegura una base de capital más estable para proyectos en periodos de menor demanda
- Desarrollo de valor agregado en sus productos y marcas, fortaleciendo aspectos diferenciadores como la calidad de construcción y el prestigio de la marca, factores clave para los clientes al momento de decidir su compra
- Políticas de descuentos puntuales y selectivos, alineadas con las necesidades comerciales de proyectos específicos, evitando una estrategia de precios masiva que comprometa la sostenibilidad comercial y financiera

b. Riesgos Inherentes al Financiamiento Hipotecario y Subsidios del Sector Público

El financiamiento hipotecario y los subsidios públicos desempeñan un rol fundamental en la demanda de viviendas en Chile. Para las viviendas sobre **UF 2.600**, el poder concretar la compra depende del acceso al crédito, de las tasas de interés y del porcentaje de financiamiento ofrecido por las instituciones financieras. Por otro lado, en el segmento de viviendas sociales, el impacto está ligado directamente a las políticas públicas de subsidios habitacionales.

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 junio de 2024 en un 5.0%. Persisten las mayores restricciones al acceso a crédito por parte de los bancos los cuales hoy, producto de mayores tasas, están exigiendo a los clientes demostrar mayores rentas. Asimismo, los mayores requerimientos de capital y liquidez,

junto con los límites en el apalancamiento que establece Basilea III, generan un impacto en la capacidad de los bancos para colocar créditos incluyendo los préstamos hipotecarios, por lo que el porcentaje del valor de la vivienda que los bancos están dispuestos a financiar ha disminuido y han aumentado los costos de préstamos para los consumidores. Es predecible, por tanto, que en tiempos de estrés financiero, la disponibilidad de crédito se restrinja aún más.

Impacto en Empresas Socovesa:

La capacidad de compra de los clientes en ambos segmentos se ve comprometida por las restricciones crediticias, afectando directamente la demanda por los productos de la compañía. Además, los cambios en las políticas de subsidios incrementan la incertidumbre en la planificación de proyectos destinados a segmentos más vulnerables.

Medidas de Mitigación:

- Desarrollo de productos alineados con las políticas habitacionales y subsidios disponibles
- Participación en programas públicos como el **FOGAES**, que facilita el acceso a financiamiento con garantías estatales, cubriendo hasta el **10%** del valor de la propiedad para viviendas de hasta **4.500 UF**
- Optimización de procesos internos para maximizar la adjudicación de subsidios y facilitar la compra en segmentos sociales
- Seguimiento permanente de las tasas de interés y del acceso al crédito por parte de los clientes

c. Riesgo Político y de Regulación en Materia de Desarrollo Inmobiliario y Construcción

Cambios en la estabilidad política o en las normativas regulatorias pueden tener un impacto significativo en la factibilidad y rentabilidad de los proyectos inmobiliarios. Esto incluye modificaciones de planes reguladores, permisos de construcción, leyes tributarias, exigencias ambientales y planes reguladores.

Un tema que actualmente está siendo ampliamente debatido es el de la permisología y su impacto en las diferentes industrias, incluyendo la inmobiliaria y construcción, generando un relevante aumento de los costos para los desarrolladores.

Impacto en Empresas Socovesa:

Las modificaciones regulatorias podrían incrementar los costos de desarrollo y los plazos de ejecución, lo que podría comprometer la rentabilidad proyectada de los proyectos. Además, la incertidumbre regulatoria afecta la planificación a mediano y largo plazo.

Medidas de Mitigación:

- Adquisición de terrenos con permisos preliminares aprobados para minimizar riesgos de retrasos regulatorios
- Monitoreo constante de cambios normativos y su impacto en la rentabilidad de los proyectos
- Participación activa en gremios y asociaciones del sector inmobiliario para contribuir a un diálogo constructivo sobre las reformas regulatorias

d. Disponibilidad de Terrenos

La disponibilidad de terrenos es un factor clave para garantizar la continuidad operativa y el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios. Empresas Socovesa mantiene una política activa de adquisición de terrenos, asegurando un stock suficiente para cubrir las necesidades de desarrollo de los próximos **3 a 5 años**. Sin embargo, la volatilidad del mercado de tierras, especialmente en contextos de incertidumbre económica, puede afectar la disponibilidad y el precio de los terrenos, incrementando los costos y reduciendo la competitividad.

En 2023, la compañía optó por limitar la compra de tierras como respuesta a las condiciones del mercado, manteniendo esta política durante 2024. Actualmente, las adquisiciones se realizan bajo estrictos análisis de oportunidad, considerando factores como la ubicación, el potencial de desarrollo y las regulaciones aplicables. La situación actual de la industria trae 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.

Impacto en Empresas Socovesa:

En un escenario de menor dinamismo económico, las transacciones de terrenos tienden a ralentizarse, ya que las expectativas de precio entre compradores y vendedores divergen. Esto puede restringir el acceso a terrenos o generar sobrecostos para proyectos futuros.

Medidas de Mitigación:

- Evaluación continua del portafolio de terrenos, priorizando adquisiciones en ubicaciones de alto potencial
- Análisis exhaustivo del mercado de tierras para identificar oportunidades competitivas en función de la coyuntura económica
- Delegación de la gestión de tierras a un equipo especializado en la evaluación y compra, asegurando un enfoque profesional y eficiente

e. Riesgos de Siniestros

Los proyectos inmobiliarios están expuestos a riesgos de siniestros que podrían afectar tanto la infraestructura como la continuidad de las operaciones. Estos riesgos incluyen incendios, accidentes laborales, daños a activos y reclamos de responsabilidad civil.

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.

Empresas Socovesa ha implementado una política integral de seguros para mitigar estos riesgos, que incluye:

- **Todo Riesgo Construcción:** Cubre desde la demolición inicial hasta la recepción municipal de las propiedades
- **Seguro de Vida de sus trabajadores**
- **Seguro de Incendio:** Protege las viviendas hasta el momento de su escrituración

- **Responsabilidad Civil:** Cubre posibles demandas derivadas de accidentes laborales u otros incidentes durante la construcción

Impacto en Empresas Socovesa:

Si bien los seguros mitigan gran parte de los riesgos, los siniestros pueden generar retrasos en los proyectos y costos indirectos, afectando la relación con los clientes y los plazos comprometidos.

Medidas de Mitigación:

- Selección de corredores de seguros con experiencia en la industria y en el diseño de pólizas ad hoc para proyectos específicos
- Evaluación periódica de los riesgos asociados a cada proyecto y actualización de las coberturas aseguradas según las necesidades identificadas
- Fomentar una cultura de prevención de riesgos en toda la organización, minimizando la probabilidad de ocurrencia de siniestros
- 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 se está expuestos a este riesgo

f. Riesgo Medioambiental

El cambio climático y las regulaciones ambientales representan desafíos significativos para la industria inmobiliaria. Factores como inundaciones, sequías o normativas más estrictas pueden impactar la viabilidad económica de los proyectos y los plazos de ejecución. Las regulaciones ambientales en Chile han aumentado en forma relevante, siendo cada vez más exigentes. En muchos casos, éstas generan mayores costos y tiempos de desarrollo además de posibles modificaciones de los proyectos para cumplir con la normativa.

Parte de la estrategia de mitigación de este riesgo contempla el diseño de proyectos que contemplen estos cambios y nuevos desafíos, a través de una estrategia de cumplimiento ambiental que permita dotar a los equipos de herramientas conceptuales y operativas para lograr el cumplimiento de los compromisos y las regulaciones ambientales aplicadas a todos los proyectos de la compañía.

Impacto en Empresas Socovesa:

Los riesgos medioambientales pueden aumentar los costos de desarrollo y generar retrasos en la obtención de permisos. Además, el cambio climático presenta riesgos de largo plazo para proyectos ubicados en zonas vulnerables.

Medidas de Mitigación:

- Implementación de una estrategia de cumplimiento ambiental que asegure el cumplimiento de las normativas vigentes.
- Evaluación de riesgos climáticos en la planificación de proyectos, priorizando ubicaciones con menor exposición a eventos adversos.
- Promoción de proyectos sostenibles que contribuyan al desarrollo urbano responsable y reduzcan la huella ambiental.

g. Otros 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 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.

Asimismo, la compañía ha tomado conciencia de la importancia de trabajar la relación con la comunidad y vecinos, siendo una fuente de constante gestión, ya que se ha convencido que es relevante que sus proyectos sean un aporte a la comunidad en los barrios donde se insertan.

La empresa mantiene un constante monitoreo a través de las reuniones que equipos de Recursos Humanos realizan en forma permanente en cada obra, como forma de hacer seguimiento y monitoreo a potenciales nuevos riesgos operativos.

Asimismo, la compañía está expuesta a sobre costos en la construcción y demoras en los plazos de entrega de las obras.

RIESGOS INTERNOS

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

a. 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 estacionalidad genera riesgos significativos, ya que cualquier retraso en la recepción municipal de proyectos o en la formalización de las escrituras puede impedir el reconocimiento de ingresos y utilidades dentro del ejercicio presupuestado. Esta situación también afecta la recuperación de los flujos de caja provenientes de dichas ventas, incrementando temporalmente el nivel de endeudamiento y el costo financiero.

Impacto en Empresas Socovesa:

La dependencia de un trimestre para alcanzar los objetivos anuales puede generar fluctuaciones en los resultados financieros y afectar las métricas clave evaluadas por analistas, inversionistas y la banca. Un retraso significativo podría desencadenar revisiones negativas en la percepción del mercado sobre la estabilidad de la compañía.

Medidas de Mitigación:

- Optimización de la programación de obras para distribuir de manera más uniforme las escrituraciones a lo largo del año
- Seguimiento y coordinación de los trámites ligados a los permisos y recepciones municipales
- Monitoreo continuo del avance de proyectos y su impacto en las metas presupuestarias de ingresos y caja

b. Riesgo de Ciclo de Negocio

El desarrollo de proyectos inmobiliarios implica largos ciclos que pueden extenderse hasta **30 meses** en el caso de edificios y **14 meses** en proyectos de casas, sin considerar el tiempo previo de adquisición y planificación del terreno. Esto genera un desfase entre las decisiones de inversión y la materialización de las ventas, exponiendo a la compañía a desbalances entre la oferta y la demanda real del mercado.

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.

Impacto en Empresas Socovesa:

Las fluctuaciones del mercado durante el ciclo de desarrollo pueden afectar los precios proyectados, las rentabilidades estimadas y la velocidad de venta, especialmente en contextos de alta inflación o incremento de los costos de construcción.

Medidas de Mitigación:

- Monitoreo constante de los costos de construcción, ajustando precios en las unidades no vendidas siempre que la demanda lo permita.
- Gestión activa del portafolio de proyectos, equilibrando el avance de obras con las ventas para maximizar la rentabilidad.
- Evaluaciones periódicas de mercado para ajustar las decisiones de inversión de acuerdo con las tendencias y proyecciones actuales.

c. 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 de la compañía no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

Impacto en Empresas Socovesa:

- Incremento en los costos financieros debido a variaciones en tasas de interés.
- Limitaciones en la capacidad de acceder a financiamiento en momentos críticos del ciclo económico.
- Riesgo de descalce en los flujos de caja en caso de baja liquidez.

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 30 de septiembre de 2024			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar Corriente y Derechos por cobrar, no corriente	Activos Contractuales 30.09.2024 M\$	Tasa de pérdida esperada M\$	Pérdida esperada M\$
Cientes ventas viviendas	58.442.418	0,39%	227.616
Documentos por cobrar	25.945.106	1,91%	496.182
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	4.590.130	5,64%	258.896
Cientes ventas varias	2.408.472	4,24%	102.115
Otras cuentas por cobrar	2.257.324	72,91%	1.645.739
Anticipo a proveedores	570.046	0,00%	0
Fondo a rendir	286.397	0,00%	0
Cuentas corrientes del personal	168.353	0,00%	0
Total	94.668.246		2.730.548

Para un mejor entendimiento ver Nota 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 2024 consiste en mantener controlados los equilibrios inmobiliarios. Actualmente la contingencia 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\$	30.09.2024 Total M\$
Préstamos bancarios	115.008.516	295.624.038	230.926.358	0	0	641.558.912
Factoring	1.450.188	0	0	0	0	1.450.188
Pasivos por Arrendamiento	174.615	352.576	1.601.532	2.731.834	0	4.860.557
Instrumentos derivados	0	0	6.567.977	0	0	6.567.977
Totales	116.633.319	295.976.614	239.095.867	2.731.834	0	654.437.634
% sobre total de pasivos financieros	17,8%	45,2%	36,5%	0,4%	0,0%	100%

Composición Pasivos Financieros	30.09.2024 Corriente M\$	30.09.2024 No Corriente M\$	30.09.2024 Total M\$
Préstamos bancarios	641.558.912	0	641.558.912
Factoring	1.450.188	0	1.450.188
Pasivos por Arrendamiento	2.128.723	2.731.834	4.860.557
Instrumentos derivados	6.567.977	0	6.567.977
Totales	651.705.800	2.731.834	654.437.634
% sobre total de pasivos financieros	99,6%	0,4%	100%

Composición Tasas Pasivos Financieros	30.09.2024 Tasa Fija M\$	30.09.2024 Tasa Variable M\$	30.09.2024 Total M\$
Préstamos bancarios	641.558.912	0	641.558.912
Factoring	1.450.188	0	1.450.188
Pasivos por Arrendamiento	4.860.557	0	4.860.557
Instrumentos derivados	6.567.977	0	6.567.977
Totales	654.437.634	0	654.437.634
% sobre total de pasivos financieros	100%	0,0%	100%

Durante el periodo en cuestión, tanto la liquidez corriente como la razón ácida se mantuvieron respecto de los niveles presentados en septiembre y diciembre 2023.

INDICADORES FINANCIEROS	FÓRMULA	09M 24	12M 23	09M 23
Liquidez Corriente	Activo corriente/Pasivo corriente	0,7x	0,7x	0,7x
Razón ácida	(Activo corriente-inventario+terrenos corriente) / Pasivos corriente	0,2x	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, las variaciones relevantes en el tipo de cambio real, 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 30 de septiembre de 2024 está compuesta en un 36,7% en pesos un 53,2% en UF y un 10,1% en US\$.

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.

A continuación, se presenta un cuadro con la composición de los créditos financieros susceptibles de renovaciones periódicas promedio al 30 de septiembre de 2024, una simulación de la variación de la tasa y el impacto que tendría sobre el gasto financiero de la compañía:

Denominación de la deuda	Deuda promedio en UF año 2024	Aumento/Disminución en puntos base tasa	Efecto en el Gasto Financiero Trimestre en (UF)	% Gasto Financiero al 30.09.2024
Pesos chilenos	6.060.537	+25/-25	+/- 11.422	0,79%
US \$	965.186	+25/-25	+/- 1.819	0,13%
UF	10.666.993	+25/-25	+/- 20.104	1,39%
			33.346	2,30%

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 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.

Al 30 de septiembre de 2024 el total de los pasivos financieros de Empresas Socovesa 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.

Medidas de Mitigación (entre otras):

- Contratación de derivados de cobertura para mitigar riesgos de tipo de cambio y tasas de interés.
- Planificación detallada de flujo de caja, incluyendo proyecciones de corto, mediano y largo plazo.
- Mantenimiento de líneas de crédito aprobadas y disponibles como respaldo ante imprevistos.

d. Clasificación de Riesgo

Empresas Socovesa es clasificada anualmente por dos empresas clasificaciones de riesgo. Dichas clasificaciones son 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, entre otros. Dadas las

circunstancias anteriormente descritas respecto de la estacionalidad de las escrituraciones, la empresa enfrenta el riesgo de una rebaja en su clasificación, 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 compañía.

Clasificadora de Riesgo	Solvencia	Acciones	Perspectiva	Fecha
Feller-Rate	BBB-	1a Clase N3	Estables	abr24
ICR	BB+	Segunda Clase	En Observación	may-24

La compañía 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. Asimismo, se les invita a participar en las reuniones de entrega de resultados que se sostienen con el mercado financiero, de manera de mantenerlos informados con las últimas tendencias, análisis y proyecciones de la compañía. Todas estas oportunidades de entrega de información y de intercambio de visiones, permiten atenuar este riesgo, generando transparencia, consistencia y alineamiento entre los distintos actores financieros.

e. 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. Un manejo inadecuado de reclamos puede dañar la reputación de la marca y exponer a la compañía a noticias adversas en medios de comunicación y redes sociales. 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 reviste un riesgo mayor, es la eventualidad que dichos reclamos no se canalicen a través de los distintos medios de los que dispone la compañía para estos fines, pues podría ser perjudicial el exponer a la empresa a medios de comunicación masivos.

Impacto en Empresas Socovesa:

Los defectos de construcción o una gestión deficiente de reclamos pueden generar conflictos con los clientes, afectando su percepción sobre la calidad del producto y el servicio ofrecido.

Medidas de Mitigación:

- Fortalecimiento de las áreas de Calidad y Postventa, garantizando la rápida resolución de inconvenientes
- Implementación de controles de calidad rigurosos durante la construcción y pre-entrega de viviendas
- Monitoreo continuo de la satisfacción de los clientes y ajustes en los procesos según sus comentarios

f. Riesgo Laboral

Corresponde al riesgo asociado a los Recursos Humanos de Empresas Socovesa. Considera muchos riesgos dentro de los que se incluyen: no contar con el personal idóneo para desempeñar las funciones propias de la industria en la que participa; el riesgo de demandas laborales producto, entre otros, de accidentes, enfermedades profesionales, derechos fundamentales, despidos injustificados, etc. Asimismo, existe el riesgo de ser víctimas de fraudes o algún otro delito cometido por los trabajadores de la compañía.

Las nuevas normativas imponen obligaciones estrictas en cuanto a la seguridad y el bienestar de sus trabajadores, pudiendo el incumplimiento de éstos transformarse en reclamos y litigios, compensaciones, multas, eventualmente la interrupción de proyectos y daño reputacional de la compañía.

Impacto en Empresas Socovesa:

El incumplimiento de normativas laborales puede resultar en multas, interrupciones de proyectos y daño reputacional, afectando la relación con colaboradores y comunidades.

Medidas de Mitigación:

- Código de Ética y Conducta Organizacional que implementa canales de denuncias anónimas para reportar infracciones de forma confidencial
- Creación de un Comité Laboral para supervisar el cumplimiento de normativas vigentes, como la Ley 20.393, la Ley 21.595 y la Ley 21.643
- Elaboración de protocolos de seguridad y de conducta destinados a minimizar los riesgos de incumplimiento, además de realizar auditorías y monitoreos para detectar y corregir posibles brechas
- Programas de capacitación transversal para educar a los colaboradores sobre los riesgos laborales y normativas aplicables
- Implementación de “Equipos de RRHH en obras”, formados por trabajadores y representantes de RRHH, que identifican las necesidades de los empleados y se buscan soluciones que promuevan un ambiente laboral saludable

g. Riesgo de Infraestructura, Comunicaciones y Seguridad de la Información

La creciente dependencia de los sistemas tecnológicos y la digitalización aumentan la exposición de la compañía a riesgos como ciberataques, fallas en infraestructura y vulnerabilidades en las conexiones remotas, especialmente en un modelo híbrido de trabajo.

Impacto en Empresas Socovesa:

Un incidente de ciberseguridad puede comprometer la información sensible de clientes, empleados y proveedores, además de interrumpir las operaciones críticas.

Medidas de Mitigación:

- Creación de un comité de seguridad y un comité de data governance para gestionar los riesgos relacionados con la información

- Implementación de protocolos de seguridad avanzados y auditorías periódicas para identificar brechas
- Capacitación continua a los empleados sobre buenas prácticas de seguridad informática y manejo de datos

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. La compañía estima que lo ya expuesto en este informe es suficiente.

31.4 Instrumentos Financieros

a. 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
		30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$	
Fondos mutuos	Valor razonable	2.686.282	1.180.527	0	0	2.686.282	1.180.527	Nivel 1
Pactos financieros	Valor razonable	0	909.979	0	0	0	909.979	Nivel 1
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		2.686.282	2.090.506	0	0	2.686.282	2.090.506	
Pagarés	Valor razonable	963.700	1.573.792	2.148.861	2.082.702	3.112.561	3.656.494	Nivel 2
Otros Instrumentos	Valor razonable	0	0	4.531	4.531	4.531	4.531	Nivel 3
Otros Activos Financieros		963.700	1.573.792	2.153.392	2.087.233	3.117.092	3.661.025	
Total activos financieros		3.649.982	3.664.298	2.153.392	2.087.233	5.803.374	5.751.531	

2) Pasivos financieros

Descripción pasivos financieros	Valorización pasivos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$	
Instrumentos Derivados	Valor razonable	6.567.977	0	0	0	6.567.977	0	Nivel 2
Otros pasivos financieros		6.567.977	0	0	0	6.567.977	0	
Total pasivos financieros		6.567.977	0	0	0	6.567.977	0	

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

a) Ganancia por acción

Ganancia (pérdida) básica por acción	30.09.2024	30.09.2023
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora M\$	(20.843.225)	(23.972.632)
Número de acciones	1.223.935.691	1.223.935.691
Ganancia (pérdida) básica por acción (\$ por acción)	(17,0297)	(19,5865)

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	30.09.2024 M\$	30.09.2023 M\$
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(20.843.225)	(23.972.632)
+ (-) Variaciones de activos y pasivos a valor razonable no realizadas	0	0
Utilidad líquida distribuable	(20.843.225)	(23.972.632)

33. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1° de octubre y el 28 de noviembre de 2024, fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios, no existen hechos posteriores que afecten significativamente a la presentación de los mismos.