

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
Correspondientes al período terminado al 31 de marzo de 2020

Miles de Pesos (M\$)

El presente documento incluye:

Estados Consolidados de Situación Financiera 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 INTERMEDIOS

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. Periodo Contable.....	10
2.3. Bases de preparación.....	11
2.4. Bases de consolidación.....	14
2.5. Sociedades filiales (subsidiarias).....	15
2.6. Transacciones en moneda extranjera.....	17
2.7. Entidades Asociadas.....	18
2.8. Información financiera por segmentos operativos.....	18
2.9. Propiedades, plantas y equipos.....	18
2.10. Propiedades de inversión.....	19
2.11. Activos intangibles.....	20
2.12. Costos por intereses.....	21
2.13. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros.....	23
2.14. Activos financieros.....	23
2.15. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura.....	24
2.16. Inventario.....	26
2.17. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	27
2.18. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	28
2.19. Capital social.....	28
2.20. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	29
2.21. Otros pasivos financieros corrientes.....	29
2.22. Impuesto a la renta e impuestos diferidos.....	29
2.23. Beneficios a los empleados.....	30
2.24. Provisiones.....	30
2.25. Subvenciones gubernamentales.....	30
2.26. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	31
2.27. Reconocimiento de ingresos.....	31
2.28. Arrendamientos.....	32
2.29. Contratos de construcción.....	34

2.30.	Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	35
2.31.	Distribución de dividendos.....	35
2.32.	Activos biológicos.....	36
2.33.	Reclasificaciones.....	36
3.	INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO	
3.1.	Terrenos.....	37
3.2.	Capital de Trabajo Área Inmobiliaria.....	37
3.3.	Capital de Trabajo Área Ingeniería y Construcción.....	38
3.4.	Maquinarias y Equipos.....	38
3.5.	Patentes y Otros activos.....	38
3.6.	Principales Activos.....	38
4.	MERCADO OBJETIVO	
4.1.	Desarrollo Inmobiliario.....	39
4.2.	Ingeniería y Construcción.....	39
5.	ESTIMACION Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACION	
5.1.	Estimación del deterioro de la plusvalía comprada e intangibles.....	40
5.2.	Valor razonable de derivados.....	40
5.3.	Activo por impuestos diferidos.....	40
5.4.	Estimación provisión garantía legal.....	41
5.5.	Reconocimiento de ingresos.....	41
6.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	42
7.	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	43
8.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	45
9.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES	
9.1.	Composición del rubro.....	46
9.2.	Deudores Comerciales para el segmento de Ingeniería y Construcción.....	47
9.3.	Plazos de vencimiento.....	47
9.4.	Movimientos de provisiones de pérdidas por deterioro.....	47
9.5.	Montos vigentes y vencidos por tramos de morosidad.....	48
9.6.	Detalle del rubro "Derechos por cobrar, no corrientes".....	48
10.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	
10.1.	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.....	50
10.2.	Cuentas por pagar a entidades relacionadas.....	50
10.3.	Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados.....	51
10.4.	Directorio y Gerencia de la Sociedad.....	52
11.	INVENTARIOS	55

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
12.1. Activos por impuestos corrientes, corrientes.....	56
12.2. Activos por impuestos corrientes, no corrientes.....	56
12.3. Pasivos por impuestos corrientes, corrientes.....	56
13. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION Y SOCIEDADES DE CONTROL CONJUNTO	
13.1. Detalle de inversiones en asociadas.....	57
13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas.....	57
14. ACTIVOS INTANGIBLES	
14.1. Detalle del rubro.....	59
14.2. Vidas útiles.....	59
14.3. Movimiento de activos intangibles... ..	60
15. PLUSVALIA.....	61
16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	
16.1. Detalle del rubro.....	62
16.2. Vidas útiles.....	62
16.3. Movimientos de propiedades plantas y equipos.....	63
16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos.....	64
16.5. Información adicional sobre activos por derecho de uso.....	64
17. IMPUESTOS DIFERIDOS	
17.1. Activos por impuestos diferidos.....	65
17.2. Pasivos por impuestos diferidos.....	65
17.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera.....	66
17.4. Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados.....	66
17.5. Compensación de partidas, y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de impuestos.....	66
18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses.....	67
18.2. Desglose de monedas y vencimientos.....	67
18.3. Pasivos por arrendamiento	80
18.4. Operaciones de factoring y confirming.....	81
19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	
19.1. Detalle del rubro.....	83
19.2. Detalle de saldos vigentes.....	83
19.3. Detalle de morosidad.....	84
19.4. Otras cuentas por pagar, no corrientes.....	84
20. OTRAS PROVISIONES	
20.1. Provisiones.....	85

20.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes.....	85
21. PATRIMONIO NETO	
21.1. Capital suscrito y pagado.....	86
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas.....	86
21.3. Dividendos.....	86
21.4. Otras partidas del patrimonio.....	86
21.5. Gestión del Capital.....	87
22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	
22.1. Ingresos de actividades ordinarias.....	88
22.2. Otros ingresos por función.....	88
23. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES	
23.1. Gastos de administración.....	89
23.2. Gastos por depreciación.....	89
23.3. Otros gastos por función.....	89
23.4. Ingresos financieros.....	89
23.5. Costos financieros.....	90
23.6. Diferencias de cambio.....	90
23.7. Resultado por unidades de reajustes.....	90
24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION.....	91
25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS.....	93
26. INFORMACION POR SEGMENTOS.....	94
27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS	
27.1. Juicios y acciones legales.....	99
27.2. Sanciones administrativas.....	102
28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS.....	103
29. MEDIO AMBIENTE.....	105
30. COSTOS POR PRESTAMOS.....	105
31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	
31.1. Política de gestión de riesgos.....	106
31.2. Factores de riesgo.....	106
31.3. Medición del riesgo.....	118
31.4. Instrumentos financieros.....	118
32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE.....	119

33. CONTRATOS DE CONSTRUCCION.....	119
34. HECHOS POSTERIORES	120

SOCOVELA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios
Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019
(Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Nota N°	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	54.178.658	20.207.329
Otros activos financieros, corrientes	7	1.427.012	1.007.973
Otros activos no financieros, corrientes	8	1.627.331	1.396.786
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	139.277.998	149.963.431
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	636.899	614.768
Inventarios, corrientes	11	279.532.337	288.500.536
Activos biológicos, corrientes		0	564.049
Activos por impuestos corrientes, corrientes	12	18.400.709	19.368.184
Total de activos corrientes		495.080.944	481.623.056
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	7	3.029.227	3.085.092
Derechos por cobrar, no corrientes	9	13.415.915	13.120.259
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	10	4.088.918	0
Inventarios, no corrientes	11	207.659.266	187.136.338
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	3.930.954	2.129.139
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	61.971.015	61.611.862
Plusvalía	15	12.900.421	12.900.421
Propiedades, plantas y equipos	16	18.290.209	18.630.410
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	12	9.501.896	7.527.512
Propiedades de inversión	24	214.283.794	227.228.642
Activos por impuestos diferidos	17	36.301.181	34.314.346
Total de activos no corrientes		585.372.796	567.684.021
Total de activos		1.080.453.740	1.049.307.077

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios
Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019
(Expresado en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	548.232.044	509.542.847
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	131.881.499	140.752.636
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	9.844.293	11.130.383
Otras provisiones, corrientes	20	3.463.122	3.243.220
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	12	1.494.098	1.009.137
Otros pasivos no financieros, corrientes		25.028	23.015
Total de pasivos corrientes		694.940.084	665.701.238
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	5.033.221	5.403.909
Otras cuentas por pagar, no corrientes	19	7.713.447	8.576.706
Otras provisiones, no corrientes	20	1.965.187	1.974.208
Pasivo por impuestos diferidos	17	9.544.689	9.725.525
Total de pasivos no corrientes		24.256.544	25.680.348
Total de pasivos		719.196.628	691.381.586
Patrimonio			
Capital emitido	21	127.688.597	127.688.597
Primas de emisión	21	49.597.096	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas		174.311.737	171.045.740
Otras reservas	21	1.018.820	755.071
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		352.616.250	349.086.504
Participaciones no controladoras	25	8.640.862	8.838.987
Patrimonio total		361.257.112	357.925.491
Total de patrimonio y pasivos		1.080.453.740	1.049.307.077

SOCOVESA S. A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados por Función	Nota	01.01.2020 31.03.2020 M\$	01.01.2019 31.03.2019 M\$
	N°		
Estados de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	22	68.806.987	50.268.865
Costos de ventas		(49.931.088)	(37.174.213)
Ganancia bruta		18.875.899	13.094.652
Otros ingresos, por función	22	121.428	211.879
Gastos de administración	23	(11.620.209)	(12.519.663)
Otros gastos, por función	23	(264.281)	(108.333)
Ingresos financieros	23	194.853	233.743
Costos financieros	23	(4.594.882)	(3.103.838)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(198.574)	(15.853)
Diferencias de cambio	23	(1.252)	56
Resultados por unidades de reajuste	23	620.360	257.290
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		3.133.342	(1.950.067)
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	17	(65.476)	353.879
Ganancia (pérdida) procedentes de operaciones continuadas		3.067.866	(1.596.188)
Ganancia (Pérdida)		3.067.866	(1.596.188)
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		3.265.997	(1.360.364)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	25	(198.131)	(235.824)
Ganancia (pérdida)		3.067.866	(1.596.188)
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción 32	2,6684	(1,1115)
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción 32	2,6684	(1,1115)

SOCOVELA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios
Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados Integrales	Nota	01.01.2020	01.01.2019
	N°	31.03.2020	31.03.2019
		M\$	M\$
Ganancia (pérdida)		3.067.866	(1.596.188)
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	13	263.752	(42.479)
Otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo, antes de impuestos		263.752	(42.479)
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		263.752	(42.479)
Otro resultado integral,		263.752	(42.479)
Resultado integral total		3.331.618	(1.638.667)
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		3.529.746	(1.402.843)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		(198.128)	(235.824)
Resultado integral total		3.331.618	(1.638.667)

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Intermedios

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Flujo de Efectivo Directo	Nota N°	31.03.2020 M\$	31.03.2019 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		107.492.503	135.980.453
Otros cobros por actividades de operación		962.842	956.627
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(67.733.952)	(66.723.419)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(22.397.860)	(21.600.840)
Otros pagos por actividades de operación		(7.463.343)	(3.653.829)
Intereses pagados		(3.777.804)	(2.605.122)
Intereses recibidos		59.785	192.219
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(2.126.046)	(140.837)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		5.016.125	42.405.252
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos		58.324	61.422
Compras de propiedades, plantas y equipos		(371.334)	(152.516)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		0	133.777
Compras de activos intangibles		(170.209)	(107.789)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(483.219)	(65.106)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		62.582.939	31.263.859
Total importes procedentes de préstamos		62.582.939	31.263.859
Pagos de préstamos		(25.857.639)	(42.002.215)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(639.991)	(458.938)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(6.646.886)	(10.446.778)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		29.438.423	(21.644.072)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		33.971.329	20.696.074
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		33.971.329	20.696.074
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		20.207.329	9.334.510
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6	54.178.658	30.030.584

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019

(Expresado en miles de pesos - M\$)

				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
Por el período terminado al	31.03.2020	Capital emitido	Primas de emisión							
Saldo inicial al 01.01.2020		127.688.597	49.597.096	177.306	577.765	755.071	171.045.740	349.086.504	8.838.987	357.925.491
Saldo inicial reexpresado		127.688.597	49.597.096	177.306	577.765	755.071	171.045.740	349.086.504	8.838.987	357.925.491
Cambios en patrimonio										
Resultado integral										
Ganancia (pérdida)							3.265.997	3.265.997	(198.131)	3.067.866
Otro resultado integral				263.749		263.749		263.749	3	263.752
Resultado integral		0	0	263.749	0	263.749	3.265.997	3.529.746	(198.128)	3.331.618
Emisión de patrimonio										
Dividendos							0	0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios						0	0	0	3	3
Total de cambios en patrimonio		0	0	263.749	0	263.749	3.265.997	3.529.746	(198.125)	3.331.621
Saldo Final al 31.03.2020		127.688.597	49.597.096	441.055	577.765	1.018.820	174.311.737	352.616.250	8.640.862	361.257.112

Por el período terminado al	31.03.2019	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 01.01.2019		127.688.597	49.597.096	36.135	577.765	613.900	159.421.805	337.321.398	9.841.355	347.162.753
Saldo inicial reexpresado		127.688.597	49.597.096	36.135	577.765	613.900	159.421.805	337.321.398	9.841.355	347.162.753
Cambios en patrimonio										
Resultado integral										
Ganancia (pérdida)							(1.360.364)	(1.360.364)	(235.824)	(1.596.188)
Otro resultado integral				(42.479)		(42.479)		(42.479)	0	(42.479)
Resultado integral		0	0	(42.479)	0	(42.479)	(1.360.364)	(1.402.843)	(235.824)	(1.638.667)
Emisión de patrimonio										
Dividendos							0	0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios						0	0	0	0	0
Total de cambios en patrimonio		0	0	(42.479)	0	(42.479)	(1.360.364)	(1.402.843)	(235.824)	(1.638.667)
Saldo Final al 31.03.2019		127.688.597	49.597.096	(6.344)	577.765	571.421	158.061.441	335.918.555	9.605.531	345.524.086

SOCOvesa S. A. Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

Correspondiente al período terminado al 31 de marzo de 2020 y al año terminado al 31 de diciembre de 2019

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.; y Agrícola e Inmobiliaria Inversiones Marlit 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

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

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

i) Desarrollo Inmobiliario

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

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

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

- **Socovesa Santiago:** Incluye todos los proyectos ubicados entre las regiones IV y VI, incluyendo la Región Metropolitana.
- **Socovesa Sur:** Incluye los proyectos ubicados desde la VII región hacia el Sur del territorio nacional.

- **Almagro S.A.:** Contempla proyectos de viviendas en altura en la Región Metropolitana, Antofagasta.
- **Inmobiliaria Pilares S.A.:** Busca satisfacer las necesidades del segmento de viviendas en altura de la Región Metropolitana en un rango de precio que actualmente está entre UF 1.600 y UF 4.000 por departamento.
- **Socovesa Desarrollos Comerciales S.A.:** Aborda el negocio de desarrollo de proyectos de oficinas y equipamiento.

ii) Ingeniería y Construcción

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

Principales Activos

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

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

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1. Estados Financieros

Los presentes Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios de Socovesa S.A. y filiales al 31 de marzo de 2020, los Estados Consolidados Intermedios de Resultados Integrales por Función por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019, los Estados Consolidados Intermedios de Cambios en el Patrimonio Neto y los Estados Consolidados Intermedios de Flujos de Efectivo Directo por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019, 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 2019, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS", por sus siglas en inglés).

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

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

Los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2019 presentados a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) fueron aprobados en el Directorio de fecha 06 de marzo de 2020, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 16 de abril de 2020.

2.2. Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios cubren lo siguiente:

- Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios por el período de tres meses terminados al 31 de marzo de 2020 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2019.
- Estados Consolidados de Resultados por Función Intermedios por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019.
- Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019.

- Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Intermedios por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019.
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019.

2.3. Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados Intermedios al 31 de marzo de 2020 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 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre 2019, los resultados integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los estados de flujos de efectivo, por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019 respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 15 de mayo de 2020.

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 2020. La Sociedad no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia.

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

	Norma, Interpretaciones y Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
Marco Conceptual	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
NIIF 3	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
NIC 1 y NIC 8	Definición de material	1 de enero de 2020
NIIF 9, NIC 9 y NIIF 7	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia	1 de enero de 2020

Marco Conceptual (revisado)

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

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

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

NIIF 3 Combinaciones de Negocios - Definición de un negocio

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

Las enmiendas se tienen que aplicar a las combinaciones de negocios o adquisiciones de activos que ocurran en o después del 1 de enero de 2020. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2020, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

NIC 1 Presentación de Estados Financieros y NIC 8 Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores - Definición de material

La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta. Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

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

La enmienda es aplicable por primera vez en 2020, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia

En septiembre de 2019, el IASB emitió enmiendas a las normas IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7, que concluye la primera fase de su trabajo para responder a los efectos de la reforma de las tasas de oferta interbancarias (IBOR, por sus siglas en inglés) en la información financiera. Las enmiendas proporcionan excepciones temporales que permiten que la contabilidad de coberturas continúe durante el período de incertidumbre, previo al reemplazo de las tasas de interés de referencia existentes por tasas alternativas de interés casi libres de riesgo.

Las enmiendas deben ser aplicadas retrospectivamente. La aplicación anticipada es permitida y debe ser revelada.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2020, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

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

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2022
NIIF 10 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

NIC 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes

En junio 2020, el IASB emitirá enmiendas a los párrafos 69 al 76 de IAS 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Las entidades deben considerar cuidadosamente si hay algún aspecto de las enmiendas que sugiera que los términos de sus acuerdos de préstamo existentes deben renegociarse. En este contexto, es importante resaltar que las enmiendas deben aplicarse retrospectivamente.

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

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

Las enmiendas establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial.

Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La 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			
			31.03.2020			31.03.2019
			Directo	Indirecto	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,999000		99,999000	99,999000
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	2		33,330000	33,330000	33,330000
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	2		50,000000	50,000000	50,000000
96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76954790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.			66,670000	66,670000	66,670000
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
77854650-7	SOCOVESA INVERSIONES INTERNACIONALES LTDA.		0,000250	99,999750	100,000000	100,000000
96817000-7	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA DOS LTDA.			99,990000	99,990000	99,990000
96804250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76092182-3	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.		2,083300	97,916700	100,000000	100,000000
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,999900		99,999900	99,999900
88452300-1	ALMAGRO S.A.		99,999999	0,000001	100,000000	100,000000
96853810-1	ALMAGRO DIVISION COMISIONES DE CONFIANZA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000
86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96536560-5	VIVIENDAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76092183-1	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.		2,083300	97,916700	100,000000	100,000000
96791150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.		99,998140		99,998140	99,998140
96708740-8	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR TEMUCO S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96832930-8	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR TEMUCO DOS S.A.	1		100,000000	100,000000	100,000000
96797930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.			99,975000	99,975000	99,975000
96786480-3	INMOBILIARIA MISIONES S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96711210-0	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA DEL SUR VALDIVIA S.A.	1		100,000000	100,000000	100,000000
96827580-1	COMERCIALIZADORA SOCOVESA SUR S.A.	1		100,000000	100,000000	100,000000
76113822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.		99,000000	1,000000	100,000000	100,000000
76089395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	2		50,000000	50,000000	50,000000
76139484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULLROCK S.A.			70,000000	70,000000	70,000000
76161943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.			90,000000	90,000000	90,000000
76026047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.		99,999947		99,999947	99,999947
76913170-1	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.		99,000000	1,000000	100,000000	100,000000
76243121-1	AGRICOLA LINDEROS SpA			100,000000	100,000000	100,000000
76239420-0	SOCOVESA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76127973-4	SOCOVESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96853770-9	ALMAGRO DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96853800-4	SOCOVESA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
76364485-5	CAPACITACIÓN Y DESARROLLO GESOC SpA.			100,000000	100,000000	100,000000
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.			100,000000	100,000000	100,000000
96789820-1	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.		99,999998		99,999998	99,999998
76008842-0	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA RIO NOYA S.A.			99,900000	99,900000	99,900000
76126513-K	CONSORCIO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR COSTA SUR LTDA.			100,000000	100,000000	100,000000
76243959-K	RIO NECKAR SpA			100,000000	100,000000	100,000000
76108508-5	SIMAQ S.A.		0,100000	99,900000	100,000000	100,000000

- (1) Con fecha 31 de octubre de 2019 se emitieron balances de término de giro de: Sociedad Comercializadora del Sur Temuco Dos S.A., Sociedad Comercializadora del Sur Valdivia S.A. y Comercializadora Socovesa Sur S.A., presentados al Servicio de Impuestos Internos; con el fin de dar inicio al proceso de disolver anticipadamente estas sociedades fundada en la causal establecida en el número 3 del artículo 103 de la Ley N° 18.046., y su posterior liquidación de las mismas.
- (2) Estas sociedades se incluyen en la consolidación porque se materializa el concepto de control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF).

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

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

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

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

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

2.6. Transacciones en moneda extranjera:

Moneda funcional y de presentación

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

Transacciones y saldos

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

Tipos de cambio

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

Fecha	31.03.2020 \$	31.12.2019 \$	31.03.2019 \$
Unidad de Fomento	28.597,46	28.309,94	27.565,76
Dólar	852,03	748,74	678,53

Entidades del Grupo

La situación financiera de la coligada indirecta Inversiones Los Andes S.A. que representa al 31 de marzo de 2020 un 0,20% del total de activos consolidados (0,18% al 31 de diciembre de 2019) y los resultados que representan un 0,58% del resultado total consolidado (1,01% al 31 de marzo de 2019); que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

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

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

Las diferencias de cambios, que surgen en esta conversión, se llevan a patrimonio neto (nota 13 a los Estados Financieros Consolidados 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 sociedades se incluye en "Plusvalía". El menor valor relacionado con adquisiciones de coligadas se incluye en inversiones en asociadas, y se somete a pruebas por deterioro de valor justo con el saldo total del importe en la asociada. El menor valor reconocido por separado se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro.

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

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

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

La adquisición de la filial Almagro S.A. determinó un menor valor (Goodwill) cuya valorización se somete a pruebas de deterioro anualmente (nota 15 a los Estados Financieros Consolidados 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 2019 esta marca fue sometida a un test de deterioro por una entidad independiente, test que se realiza anualmente de acuerdo a lo indicado por la NIC 38.

Al 31 de marzo de 2020 la Sociedad no está en presencia de indicadores de deterioro de la marca "Almagro".

Servidumbres y Derechos de Agua

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

Gastos de investigación y desarrollo

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

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

El Grupo de Empresas Socovesa al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 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 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, y préstamos. Estos activos se registran a costo amortizado, correspondiendo éste al valor razonable inicial, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de la tasa de interés efectiva. El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero (o de un grupo de activos o pasivos financieros) y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el monto neto en libros del activo o pasivo financiero.

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

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

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

Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad no presenta este tipo de activos financieros.

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, las inversiones financieras de la Sociedad han sido realizadas en instituciones de calidad crediticia y tienen vencimiento en el corto plazo (menor a 90 días desde la fecha de compra). Al 31 de marzo de 2020 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 no existen instrumentos de este tipo.

Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y califican como coberturas de valor razonable se registran en el estado de resultados, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o del pasivo cubierto atribuible al riesgo cubierto. La ganancia o pérdida relacionadas con la porción efectiva de permutas de interés (“swaps”) que cubren préstamos a tasas de interés fijas se reconoce en el estado de ganancias y pérdidas como “gastos financieros”. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce también en el estado de resultados como “otras ganancias/ (pérdidas) -neto”. Los cambios en el valor razonable de los préstamos a tasa de interés fijan 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 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 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, se realizaron pruebas del valor neto realizable, no encontrándose valorizaciones en libros que superen el valor neto de realización.

Inventario no corriente

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

2.17. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

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

El Grupo de Empresas Socovesa valoriza y registra los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar de acuerdo a lo dispuesto por la NIIF 9, y se presentan en nota 9 a los Estados Financieros Consolidados 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 agotados todas las instancias de cobro de la deuda en un plazo razonable.

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

2.18. Efectivo y equivalentes al efectivo

En este rubro se incluye el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos desde la fecha de origen, los sobregiros contables y los fondos mutuos de renta fija con vencimiento diario (nota 6 a los Estados Financieros Consolidados 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 las construcciones de obras de ingeniería y la construcción y venta de viviendas.

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

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

2.19. Capital social

El capital social de la Sociedad, está representado por acciones ordinarias emitidas, las que se registran al monto de la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión.

La Sociedad actualmente sólo tiene emitidas acciones de serie única.

2.20. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar del Grupo de Empresas Socovesa, corresponden principalmente a proveedores, anticipos y depósitos de clientes, obligaciones por compras de terrenos, anticipos de contratos de construcción y retenciones, las cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva (nota 19 a los Estados Financieros Consolidados 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 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;
- los costos incurridos, o por incurrir, asociados con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

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

En la eventualidad de que existan contratos en los que el Grupo realice múltiples actividades generadoras de ingresos (contratos de elementos múltiples), los criterios de reconocimiento serán de aplicación a cada componente separado identificable de la transacción, con el fin de reflejar la sustancia de la transacción, o de dos o más transacciones conjuntamente, cuando estas están

vinculadas de tal manera que el efecto comercial no puede ser entendido sin referencia al conjunto completo de transacciones. En este caso, el Grupo excluirá de la cifra de ingresos ordinarios aquellas, entradas brutas de beneficios económicos recibidas cuando actúe como agente o comisionista por cuenta de terceros, registrando únicamente como ingresos ordinarios los correspondientes a su propia actividad.

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

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

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

Ingresos Ingeniería y Construcción: Los ingresos de explotación se reconocen en relación al grado de avance físico de la obra en construcción, reflejado en cada estado de pago facturado.

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

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

2.28. Arrendamientos

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

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.

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).

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en el estado de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios, el Grupo de Empresas Socovesa posee arriendos operativos que principalmente corresponden a arriendos de activos necesarios para el desarrollo de operaciones.

2.29. Contratos de construcción

Los desembolsos relacionados con los contratos de construcción a terceros se reconocen cuando se incurre en ellos.

Los ingresos y costos del contrato de construcción se reconocen en resultados de acuerdo con el método de grado de avance.

Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocen sólo hasta el límite de los costos del contrato incurridos que sea probable que se recuperarán. Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos del contrato se reconocen durante el período del contrato. Cuando sea probable que los costos del contrato vayan a exceder el total de los ingresos del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto.

Los contratos de construcción desarrollados por la compañía son ejecutados principalmente a precio fijo y en un menor grado algunos contratos son de margen sobre el costo. Los ingresos y costos para cada tipo de contrato se tratan como sigue:

- Contratos a Precio Fijo: Los ingresos contabilizados en el estado de resultado están representados por los avances de obra presentados a cobro y aprobados por el mandante, en relación al grado de avance físico de la obra. Los costos cargados a resultado están asociados a cada estado de pago de acuerdo a las estimaciones individuales de cada uno de estos y que representan la relación porcentual entre el ingreso total y los costos totales estimados del contrato.
- Contratos de Margen Sobre el Costo: Los ingresos asociados a estos contratos son contabilizados en función de las rendiciones presentadas a cobro y aprobadas por el mandante, siendo los costos equivalentes a dicho ingreso. La utilidad o beneficio asociado a estos contratos representan los honorarios o comisión por la ejecución de las mismas, que son reconocidas una vez facturadas.

En relación a los pagos recibidos como anticipos del mandante (que corresponden generalmente a capital de trabajo), son reconocidos como una cuenta por pagar, la cual va disminuyendo en la medida que se presenta a cobro cada estado de pago. Los costos incurridos por etapas más avanzadas en una obra respecto de su programa de construcción, forman parte de las existencias de la Sociedad.

Respecto de cambios en las estimaciones de ingresos y costos estos efectos son reconocidos en resultado en función del grado de avance de la obra. En el evento que las estimaciones de costos sobrepasen los ingresos por ventas del contrato, estos son cargados en resultados en el periodo en que se presenta dicha situación. Mediante lo anterior los ingresos por percibir quedan ajustados a los costos comprometidos del contrato.

El tratamiento de los eventuales incumplimientos contractuales de nuestros mandantes, que pudieran impactar materialmente los resultados de la Sociedad, es el siguiente:

- a) Durante el período de ejecución de la obra, los sobrecostos asociados a incumplimientos del Mandante son contabilizados como una Cuenta por Cobrar.
- b) Al término de la ejecución de la obra, se efectúa una evaluación de los incumplimientos contractuales junto a nuestros asesores legales internos. De dicho análisis pueden surgir 3 alternativas:
 - Que los sobrecostos asociados a los incumplimientos son de difícil recuperación, en cuyo caso se llevan a resultados a la fecha de recepción definitiva de cada obra;
 - Que los sobrecostos asociados al incumplimiento son recuperables por la vía de negociación directa con el respectivo Mandante, en cuyo caso tales sobrecostos se mantienen contabilizados en Cuentas por Cobrar durante el período que dura la negociación;
 - Que los sobrecostos asociados al incumplimiento no han podido ser recuperados por la vía de negociación directa, pero son recuperables por la vía de acciones judiciales, en cuyo caso la demanda respectiva se informa como contingencia en los estados financieros del periodo de interposición de la demanda (nota ad-hoc) y se provisiona - con el consiguiente efecto en los resultados - una vez que se obtiene la sentencia de primera instancia.

2.30. Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

2.31. Distribución de dividendos

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

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

2.32. Activos biológicos

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

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

La Sociedad ha definido como política para valorizar los activos biológicos, el método del costo amortizado menos pérdidas por deterioro, debido a que en la actualidad es poco factible determinar de manera fiable el valor razonable de las vides en formación o producción. Esto se basa en que en Chile no hay un mercado activo para las vides plantadas en formación y/o producción, dado que éstas no son un bien comúnmente transado en la industria vitivinícola.

2.33. Reclasificaciones

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, se han efectuado reclasificaciones menores para facilitar su comparación con el período terminado al 31 de marzo de 2020. 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. Capital de Trabajo Área Ingeniería y Construcción

La filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. financia sus actividades, en primera instancia, a través de anticipos pagados por el mandante antes del inicio de las actividades de construcción; luego, la filial factura mes a mes los ingresos correspondientes al estado de avance de las obras que realiza. Tanto los anticipos como el fiel cumplimiento de los contratos suscritos, son garantizados con boletas de garantía con instituciones bancarias y /o pólizas de seguro.

3.4. Maquinarias y Equipos

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

3.5. Patentes y Otros Activos

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

3.6. Principales Activos

Los principales activos de Empresas Socovesa se reflejan en los Inventario corrientes y no corrientes y en Propiedades de Inversión (nota 1 a los Estados Financieros Consolidados Intermedios "Principales activos").

4. MERCADO OBJETIVO

4.1. Desarrollo Inmobiliario

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

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

4.2. Ingeniería y Construcción

El área de ingeniería y construcción de esta industria se compone de dos sub áreas:

- Ejecución de proyectos de obras civiles, para clientes privados y públicos
- Servicios de montaje industrial

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

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados 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. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que pudiesen causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en los próximos años se presentan a continuación:

5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada e intangibles

El Grupo de Empresas Socovesa evalúa anualmente si la plusvalía comprada e intangible adquiridos en la combinación de negocio han sufrido algún deterioro, de acuerdo con la política contable que se describe en la nota 2.13 a los Estados Financieros Consolidados 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 no arrojaron indicadores de deterioro alguno sobre la plusvalía comprada al 31 de marzo de 2020.

5.2. Valor razonable de derivados

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

5.3. Activo por impuestos diferidos

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

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

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

5.4. Estimación provisión garantía legal

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

5.5. Reconocimiento de ingresos

La Sociedad para la unidad de negocios de Ingeniería y Construcción reconoce los ingresos en relación al grado de avance físico de la obra en construcción, reflejado en cada estado de pago facturado. El tratamiento de los incumplimientos por parte de los mandantes son registrados, previa evaluación de los asesores legales, como una cuenta por cobrar y su recuperabilidad dependerá de la resolución futura de estas situaciones.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Efectivo en caja	1.074.517	133.443
Saldos en bancos	53.104.141	6.443.724
Fondos mutuos (a)	0	13.630.162
Efectivo y equivalentes al efectivo	54.178.658	20.207.329

La composición del rubro por tipo de moneda al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	\$ Chilenos	54.178.658	20.207.329
Total de efectivo y equivalentes al efectivo		54.178.658	20.207.329

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 no existen restricciones de uso para alguna partida de efectivo y efectivo equivalente.

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

Al 31 de diciembre de 2019								
Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas	Valor Cuota Cierre	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	Total M\$
30/12/2019	Banchile, Capital Emp A, Serie A	\$	159.321	131.474,6874	1.211,8905	159.321	12	159.333
30/12/2019	Banchile, Capital Emp A, Serie A	\$	29.000	23.931,4110	1.211,8905	29.000	2	29.002
30/12/2019	Banchile, Capital Emp A, Serie A	\$	160.633	132.557,4080	1.211,8905	160.633	12	160.645
30/12/2019	Banchile, Capital Emp A, Serie A	\$	24.612	20.310,2700	1.211,8905	24.612	2	24.614
30/12/2019	Banchile, Capital Fin P, Serie P	\$	3.740.000	3.619.896,1884	1.033,2906	3.740.000	405	3.740.405
30/12/2019	Banchile, Capital Fin P, Serie P	\$	1.062.963	1.028.827,5524	1.033,2906	1.062.963	115	1.063.078
30/12/2019	BCI, Competitivo, Serie Class	\$	248.920	8.819,3055	28.226,1160	248.920	15	248.935
30/12/2019	BICE, Tesorería, Serie Clásica	\$	200.587	62.942,5825	3.187,1248	200.587	19	200.606
30/12/2019	Estado, Solvente, Serie I	\$	1.353.637	1.076.538,0477	1.257,5332	1.353.637	145	1.353.782
30/12/2019	Itau, Select, Serie M5	\$	555.000	297.049,8295	1.868,5876	555.000	64	555.064
30/12/2019	Santander, Monetario, Serie Corporativa	\$	155.805	107.510,7199	1.449,3639	155.805	18	155.823
30/12/2019	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	51.194	36.689,1122	1.395,4621	51.194	4	51.198
30/12/2019	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	23.000	4.536,3043	5.070,2066	23.000	1	23.001
30/12/2019	Santander, Money Market, Serie P	\$	5.864.000	5.624.674,5957	1.042,6695	5.864.000	676	5.864.676
Totales						13.628.672	1.490	13.630.162

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 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Instrumentos Financieros	31 de marzo de 2020		
	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
	M\$	M\$	M\$
Pagarés (a)	652.464	0	0
Instrumentos Derivados	442.108	0	0
Déposito a Plazo	332.440	0	0
Total Corriente	1.427.012	0	0
Pagarés (a)	3.024.696	0	0
Otros Instrumentos	4.531	0	0
Total No Corriente	3.029.227	0	0
Total	4.456.239	0	0

Instrumentos Financieros	31 de diciembre de 2019		
	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
	M\$	M\$	M\$
Pagarés (a)	466.193	0	0
Instrumentos Derivados	117.251	0	0
Déposito a Plazo	424.529	0	0
Total Corriente	1.007.973	0	0
Pagarés (a)	3.080.561	0	0
Otros Instrumentos	4.531	0	0
Total No Corriente	3.085.092	0	0
Total	4.093.065	0	0

a. El detalle de los Pagarés al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Pagarés	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Periodo %	31.03.2020		31.12.2019	
						Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
Aguas Andinas S.A.	26-04-2019	26-04-2029	1.509,26	UF	1,88%	43.929	0	43.281	0
Aguas Andinas S.A.	29-11-2019	29-11-2029	1.118,59	UF	1,59%	32.160	0	31.711	0
Aguas Andinas S.A.	08-11-2019	08-11-2029	2.285,98	UF	1,59%	65.783	0	64.865	0
Aguas Andinas S.A.	08-11-2019	08-11-2029	2.038,80	UF	1,59%	58.671	0	57.852	0
Aguas Araucanía S.A.	11-12-2009	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%	0	213.260	0	209.293
Aguas Araucanía S.A.	18-08-2014	18-08-2029	3.530,30	UF	2,98%	0	119.079	0	117.022
Aguas Araucanía S.A.	15-05-2009	15-05-2024	4.267,38	UF	4,60%	0	198.765	0	194.573
Aguas Araucanía S.A.	27-11-2019	27-11-2034	1.180,35	UF	1,59%	0	33.937	0	33.466
Aguas Decima S.A.	22-03-2005	22-03-2020	2.485,00	UF	2,48%	102.650	0	101.060	0
Aguas Decima S.A.	30-03-2005	30-03-2020	882,63	UF	2,34%	35.719	0	35.159	0
Aguas Decima S.A.	17-06-2005	17-06-2020	933,38	UF	2,62%	39.137	0	38.495	0
Aguas Decima S.A.	18-08-2005	18-08-2020	324,56	UF	2,77%	13.842	0	13.610	0
Aguas Decima S.A.	27-01-2006	27-01-2021	561,63	UF	3,18%	25.038	0	0	24.594
Aguas Decima S.A.	29-09-2006	29-09-2021	587,62	UF	3,94%	0	28.327	0	27.773
Aguas Decima S.A.	24-11-2006	24-11-2021	1.137,73	UF	4,30%	0	57.099	0	55.934
Aguas Decima S.A.	27-12-2007	27-12-2022	2.413,63	UF	4,25%	0	115.018	0	112.686
Aguas Decima S.A.	14-05-2008	14-05-2023	726,64	UF	3,70%	0	32.005	0	31.398
Aguas Decima S.A.	23-10-2008	23-10-2023	1.610,60	UF	3,38%	0	67.379	0	66.151
Aguas Magallanes S.A.	14-10-2008	14-10-2023	2.441,12	UF	3,38%	0	102.207	0	100.345
Aguas Magallanes S.A.	01-10-2009	01-10-2024	4.087,73	UF	5,02%	0	195.548	0	191.232
Aguas San Pedro S.A.	23-01-2006	02-02-2021	3.526,24	UF	3,04%	154.259	0	0	151.572
Aguas San Pedro S.A.	04-11-2009	01-11-2024	1.152,80	UF	4,94%	0	54.505	0	53.313
Aguas San Pedro S.A.	31-03-2010	31-03-2025	756,12	UF	3,54%	0	30.628	0	30.059
Aguas San Pedro S.A.	19-06-2012	19-06-2027	1.170,51	UF	4,03%	0	45.531	0	44.631
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2013	27-08-2028	1.829,50	UF	4,09%	0	68.157	0	66.801
Aguas San Pedro S.A.	31-12-2013	31-12-2028	226,13	UF	3,93%	0	8.229	0	8.068
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	609,85	UF	2,98%	0	20.556	0	20.201
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2014	27-08-2029	891,27	UF	2,98%	0	30.041	0	29.522
Aguas San Pedro S.A.	28-07-2017	28-07-2032	44,05	UF	2,17%	0	1.334	0	1.314
Aguas San Pedro S.A.	27-04-2018	27-04-2033	1.042,92	UF	2,03%	0	31.004	0	30.539
Aguas San Pedro S.A.	27-04-2018	27-04-2033	20,61	UF	2,03%	0	613	0	603
Aguas San Pedro S.A.	26-04-2019	26-04-2034	85,49	UF	1,88%	0	2.488	0	2.451
Aguas San Pedro S.A.	26-04-2019	26-04-2034	752,91	UF	1,88%	0	21.908	0	21.587
Aguas San Pedro S.A.	27-10-2019	27-10-2034	13,47	UF	1,64%	0	388	0	383
Aguas San Pedro S.A.	27-11-2019	27-11-2034	1.321,41	UF	1,59%	0	37.994	0	37.464
Aguas San Pedro S.A.	27-11-2019	27-11-2034	858,64	UF	1,59%	0	24.688	0	24.344
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	1.210,41	UF	3,94%	0	55.564	0	54.478
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	636,65	UF	3,94%	0	29.225	0	28.654
Essal S.A.	15-05-2008	15-05-2023	369,73	UF	3,66%	0	16.209	0	15.903
Essal S.A.	18-07-2008	18-07-2023	1.796,35	UF	3,53%	0	77.115	0	75.682
Essal S.A.	21-07-2008	21-07-2023	4.661,23	UF	3,53%	0	200.042	0	196.326
Essal S.A.	02-10-2009	02-10-2024	89,88	UF	4,93%	0	4.261	0	4.167
Essal S.A.	01-12-2009	01-12-2019	817,32	UF	4,40%	36.105	0	35.741	0
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	549,70	UF	2,71%	20.199	0	19.863	0
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	679,59	UF	2,71%	24.972	0	24.556	0
Essal S.A.	22-07-2019	22-07-2034	3.017,63	UF	1,70%	0	87.311	0	86.070
Essal S.A.	14-10-2019	14-10-2034	3.097,83	UF	1,64%	0	89.260	0	88.005
Essal S.A.	21-02-2020	21-02-2035	2.292,56	UF	1,33%	0	65.654	0	0
Essbio S.A.	15-10-2010	15-10-2025	7.459,17	UF	2,69%	0	274.246	0	269.698
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%	0	145.801	0	143.376
I. Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	5.742,95	UF	3,54%	0	221.629	0	217.476
I. Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	828,95	UF	3,54%	0	32.171	0	31.592
I. Municipalidad de Maipu	25-06-2012	25-06-2027	4.743,29	UF	4,03%	0	185.520	0	181.815
Total						652.464	3.024.696	466.193	3.080.561

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los Otros Activos no Financieros corrientes al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2020			
Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Pagos por amortizar (1)	1.198.927	0	1.198.927
Valores en garantía	251.393	0	251.393
Seguros pagados por anticipado	177.011	0	177.011
Total	1.627.331	0	1.627.331

Al 31 de diciembre de 2019			
Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Pagos por amortizar (1)	962.508	0	962.508
Valores en garantía	212.932	0	212.932
Seguros pagados por anticipado	221.346	0	221.346
Total	1.396.786	0	1.396.786

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

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

9.1 La composición del rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes” al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Al 31 de marzo de 2020			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Clientes ventas viviendas (a)	89.235.226	0	89.235.226
Documentos por cobrar (b)	34.310.877	0	34.310.877
Fondos a Rendir (compra de terreno en proceso)	11.541.204	0	11.541.204
Otras cuentas por cobrar neto corriente	424.117	1.649.078	2.073.195
Clientes ventas varias	1.894.788	27.695	1.922.483
Fondo a rendir	914.031	5.541	919.572
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	688.523	0	688.523
Clientes contratos suma alzada con terceros no facturados (c)	0	559.925	559.925
Anticipo a proveedores	168.681	287.595	456.276
Cuentas corrientes del personal	453.728	0	453.728
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(696.228)	(2.186.783)	(2.883.011)
Total	138.934.947	343.051	139.277.998

Al 31 de diciembre de 2019			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Clientes ventas viviendas (a)	106.685.716	0	106.685.716
Documentos por cobrar (b)	35.208.743	0	35.208.743
Fondos a Rendir (compra de terreno en proceso)	1.686.032	0	1.686.032
Otras cuentas por cobrar neto corriente	401.991	2.607.375	3.009.366
Clientes ventas varias	389.752	27.695	417.447
Fondo a rendir	980.948	5.571	986.519
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	3.415.406	0	3.415.406
Clientes contratos suma alzada con terceros no facturados (c)	0	559.925	559.925
Anticipo a proveedores	167.221	287.595	454.816
Cuentas corrientes del personal	425.183	0	425.183
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(698.939)	(2.186.783)	(2.885.722)
Total	148.662.053	1.301.378	149.963.431

- a) Esta clasificación está compuesta principalmente por deudas hipotecarias (Instituciones financieras), subsidios (Estado), libretas de ahorros (Instituciones financieras), y otros saldos menores (Clientes).
- b) Corresponde principalmente a documentos en cartera, por anticipos otorgados por clientes, y en menor grado a pagarés por créditos directos otorgados a los clientes.
- c) Este rubro representa principalmente los costos incurridos en contratos de construcción que aún no han sido facturados los respectivos estados de pago. También existen costos de contratos de construcción realizados (adicionales), los cuales a la fecha no se encuentran aprobados por el mandante.

Los principales contratos se detallan en nota 33 a los estados financieros consolidados intermedios, al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 no existen contratos de construcción vigentes.

9.2 En relación a los “Deudores Comerciales” para el segmento de Ingeniería y Construcción a continuación, se presenta dicha información desagregada según especialidades.

Ingeniería y Construcción	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Edificación y Obras Civiles	2.452.435	2.452.435
Otras Especialidades	27.695	27.695
Total	2.480.130	2.480.130

9.3 Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

Al 31 de marzo de 2020			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Con vencimiento menor de tres meses	93.396.321	343.051	93.739.372
Con vencimiento entre tres y seis meses	25.468.685	0	25.468.685
Con vencimiento mayor a seis meses	20.069.941	0	20.069.941
Total	138.934.947	343.051	139.277.998

Al 31 de diciembre de 2019			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Con vencimiento menor de tres meses	85.292.773	0	85.292.773
Con vencimiento entre tres y seis meses	25.934.276	1.301.378	27.235.654
Con vencimiento mayor a seis meses	37.435.004	0	37.435.004
Total	148.662.053	1.301.378	149.963.431

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

Al 31 de marzo de 2020			
Provisión de pérdidas por deterioro	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Saldo inicial al 01.01.2020	698.939	2.186.783	2.885.722
Castigos del período	(17.895)	0	(17.895)
Aumentos (disminuciones) del período	15.184	0	15.184
Saldo final	696.228	2.186.783	2.883.011

Al 31 de diciembre de 2019			
Provisión de pérdidas por deterioro	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Saldo inicial al 01.01.2019	874.967	2.192.733	3.067.700
Castigos del período	(221.440)	0	(221.440)
Aumentos (disminuciones) del período	45.412	(5.950)	39.462
Saldo final	698.939	2.186.783	2.885.722

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

Al 31 de marzo de 2020			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netas de deterioro, según tramos de morosidad	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Saldos vigentes	110.690.673	0	110.690.673
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	14.286.752	0	14.286.752
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	5.779.698	0	5.779.698
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	6.184.385	0	6.184.385
Saldos vencidos sobre 365 días	1.993.439	343.051	2.336.490
Total	138.934.947	343.051	139.277.998

Al 31 de diciembre de 2019			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netas de deterioro, según tramos de morosidad	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Saldos vigentes	136.652.676	869.811	137.522.487
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	3.056.784	0	3.056.784
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	3.877.236	110.736	3.987.972
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	3.968.241	0	3.968.241
Saldos vencidos sobre 365 días	1.107.116	320.831	1.427.947
Total	148.662.053	1.301.378	149.963.431

9.6 El detalle del rubro “Derechos por cobrar, no corrientes” al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Derechos por cobrar, no corrientes	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Documentos por cobrar (b, nota 9.1)	9.059.827	8.783.311
Cientes contratos suma alzada con terceros	2.452.435	2.452.435
Cientes por venta de colegio	1.294.320	1.281.307
Cientes por venta de terreno	609.333	603.206
Total	13.415.915	13.120.259

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

Los traspasos de fondos desde y hacia la Sociedad, que no correspondan a cobro o pago de servicios, se estructuran bajo la modalidad de cuenta corriente mercantil, estableciéndose para el saldo mensual acumulado una tasa de interés variable promedio anual en UF de un -0,07% a marzo de 2020 (3,03% a marzo de 2019 y 1,51% a diciembre 2019), a excepción de Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. e Inmobiliaria FCG Ltda. que se aplicó una tasa fija anual en UF de un 1% al 31 de marzo de 2020 y 2019 y al 31 de diciembre de 2019.

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 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 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 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						Corrientes		No Corrientes	
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
						M\$	M\$	M\$	M\$
77.092.296-1	Madagascar SPA	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de Filial	UF	0	0	4.088.918	0
76.959.890-1	Siena Constructora S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de Filial	UF	571.949	566.199	0	0
96.655.110-0	Agrícola San José de Peralillo S.A.	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CLP	29.454	31.605	0	0
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprender	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CLP	32.941	14.515	0	0
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Director	CLP	2.555	2.449	0	0
Total						636.899	614.768	4.088.918	0

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						Corrientes	
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31.03.2020	31.12.2019
						M\$	M\$
99.012.000-5	Cia. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	UF	6.258.803	6.883.389
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en Filial	UF	3.304.839	3.966.416
4.335.173-7	Mauricio Cruz Guzmán y Otros	Fact. Servicios	con vencimiento	Relacionada con Acc. de Filial	CLP	273.418	273.418
76.126.149-5	Inversiones Santa Sofía S.A.	Préstamos	sin vencimiento	Asociada	UF	7.233	7.160
Total						9.844.293	11.130.383

10.3 Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 31 de marzo de 2020 y 2019.

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	31-03-2020	Efecto en resultados (cargo) / abono	31-03-2019	Efecto en resultados (cargo)/abono
76.126.149-5	Inversiones Santa Sofia S.A.	Asociada	Reajustes devengados (pasivo)	73	(73)		
77.089.296-1	Madagascar SPA	Asociada	Traspasos de fondos cargos	4.032.258			
			Intereses devengados (activo)	20.774	20.774		
			Reajustes devengados (activo)	35.886	35.886		
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados (pasivo)	20.222	(20.222)	29.557	(29.557)
			Reajustes devengados (pasivo)	69.117	(69.117)	10.078	(10.078)
			Compra de derechos	170.209		107.788	
			Pago compra de derechos	170.209		259.087	
			Venta de derechos			133.777	
			Pago venta de derechos			133.777	
			Facturas recibidas (arrendos)	355.626	(355.626)	230.224	(230.224)
			Pago de Facturas recibidas (arrendos)	355.626		230.224	
			Traspasos de fondos abonos			289.763	
			Traspasos de fondos cargos	713.925		5.513.150	
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Accionistas comunes en Filial	Intereses devengados (pasivo)	12.855	(12.855)	26.319	(26.319)
			Reajustes devengados (pasivo)	39.492	(39.492)	10.080	(10.080)
			Facturación emitida	4.291			
			Pago de facturación emitida	4.291			
			Traspasos de fondos abonos			289.763	
			Traspasos de fondos cargos	713.924		5.513.152	
76.959.890-1	Siena Constructora S.A.	Accionistas comunes en Filial	Facturas recibidas (Estados de pago)	3.073.828		103.501	
			Pago de Facturas recibidas	3.073.828		103.501	
			Reajustes devengados (activo)	5.750	5.750		
96.655.110-0	Agrícola San José de Peralillo S.A.	Relacionada con Director	Compras	3.921	(3.921)	2.001	(2.001)
			Pago de Facturas recibidas	1.770		3.339	
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arrendos)	5.099		4.953	
			Pago de Facturas emitidas (arrendos)	5.099		1.886	
			Gastos comunes emitidos	2.059			
			Pago de gastos comunes	1.953			
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprender	Relacionada con Director	Facturas emitidas (arrendos)	18.000	18.000	18.000	18.000
			Pago de Facturas emitidas (arrendos)	6.000		18.000	
			Facturación emitida (servicios)	6.426	5.400	4.759	3.999
			Pago de facturación emitida (servicios)			1.063	
			Donación	27.000			
79.806.660-9	Barros y Errázuriz Abogados Ltda.	Relacionada con Director	Asesorías y Recuperación de Gastos	30.391	(30.391)	130.789	(130.789)

10.4 Directorio y Gerencia de la Sociedad

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

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

Existe un comité ejecutivo integrado por cuatro miembros que corresponden al Presidente del Directorio de Socovesa S.A., el Gerente General Corporativo y dos miembros que participan en los directorios de las Filiales Directas.

Remuneración del Directorio

Según lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 23 de abril de 2019 fijó los siguientes montos para el período mayo 2019 a abril 2020 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 17 de abril de 2018 para el período mayo 2018 a abril 2019):

a) Dietas por asistencia a sesiones

Para el período mayo 2019 a abril 2020, mayo 2018 a abril 2019.

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 23 de abril de 2019 fijó los siguientes montos para el período mayo 2019 a abril 2020 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 17 de abril de 2018 para el período mayo 2018 a abril 2019):

Para el período mayo 2019 a abril 2020, mayo 2018 a abril 2019.

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

El detalle de los montos registrados en los períodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019 para los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		31.03.2020			
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Total M\$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2020 al 31.03.2020	29.874	0	29.874
René Castro Delgado	Vicepresidente	01.01.2020 al 31.03.2020	14.084	0	14.084
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2020 al 31.03.2020	10.669	3.558	14.227
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2020 al 31.03.2020	7.113	0	7.113
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2020 al 31.03.2020	10.673	3.565	14.238
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2020 al 31.03.2020	10.669	0	10.669
María Verónica Morales Mena	Director	01.01.2020 al 31.03.2020	10.669	3.563	14.232
Total			93.751	10.686	104.437

Retribución Directorio		31.03.2019			
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Total M\$
Javier Gras Rudloff	Presidente	01.01.2019 al 31.03.2019	28.934		28.934
Justino Negrón Bornand	Vicepresidente	01.01.2019 al 31.03.2019	14.743		14.743
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2019 al 31.03.2019	10.334	2.297	12.631
Vicente Domínguez Vial	Director	01.01.2019 al 31.03.2019	10.334	2.297	12.631
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2019 al 31.03.2019	10.334		10.334
Nicolás Gellona Amunátegui	Director	01.01.2019 al 31.03.2019	10.334	2.297	12.631
José Tomás Izquierdo Silva	Director	01.01.2019 al 31.03.2019	10.334		10.334
Total			95.347	6.891	102.238

Remuneración de Ejecutivos Principales

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

El detalle de remuneraciones fijas y participaciones de los ejecutivos principales de la Sociedad al 31 de marzo de 2020 y 2019 es el siguiente:

Remuneraciones y compensaciones ejecutivos principales	31.03.2020		31.03.2019	
	Cantidad de ejecutivos	M\$	Cantidad de ejecutivos	M\$
Sueldos fijos y participaciones	13	474.382	12	417.807
Indemnizaciones por término de relación laboral	1	8.248	1	289.440
Total		482.630		707.247

11. INVENTARIOS

La composición del rubro al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Al 31 de marzo de 2020							
Clases de Inventarios	Unidades de negocio		Total Inventario Corriente M\$	Unidades de negocio		Total Inventario No Corriente M\$	Total Inventario M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
Terrenos	0	0	0	151.165.860	0	151.165.860	151.165.860
Viviendas terminadas	101.304.136	0	101.304.136	2.910.958	0	2.910.958	104.215.094
Viviendas recibidas en parte de pago	13.609.353	0	13.609.353	0	0	0	13.609.353
Otros inventarios	447.628	0	447.628	488.985	0	488.985	936.613
Obras en ejecución	164.171.220	0	164.171.220	53.093.463	0	53.093.463	217.264.683
Total	279.532.337	0	279.532.337	207.659.266	0	207.659.266	487.191.603

Al 31 de diciembre de 2019							
Clases de Inventarios	Unidades de negocio		Total Inventario Corriente M\$	Unidades de negocio		Total Inventario No Corriente M\$	Total Inventario M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
Terrenos	0	0	0	129.238.448	0	129.238.448	129.238.448
Viviendas terminadas	103.390.420	0	103.390.420	3.413.959	0	3.413.959	106.804.379
Viviendas recibidas en parte de pago	12.866.693	0	12.866.693	0	0	0	12.866.693
Otros inventarios	304.116	0	304.116	488.985	0	488.985	793.101
Obras en ejecución	171.939.307	0	171.939.307	53.994.946	0	53.994.946	225.934.253
Total	288.500.536	0	288.500.536	187.136.338	0	187.136.338	475.636.874

Para los períodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019, el Grupo rebajó sus inventarios como costo de ventas los siguientes montos:

Rebaja de Inventarios reconocidos como costo durante el período	31.03.2020 M\$	31.03.2019 M\$
Desarrollo Inmobiliario (1)	47.228.035	35.240.151
Totales	47.228.035	35.240.151

(1) El monto de gastos financieros que forman parte del costo, reconocidos en el período terminado al 31 de marzo de 2020 asciende a M\$ 1.794.660 (M\$ 971.758 al 31 de marzo de 2019).

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

12.1 Activos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes, corrientes	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Impuestos por recuperar de años anteriores	10.395.045	4.841.793
Pagos provisionales mensuales	2.120.475	13.902.119
Crédito por gastos de capacitación	24.948	369.878
Crédito por donaciones	0	20.182
Crédito de activo fijo	0	1.272
Pagos provisionales por utilidades absorbidas (PPUA)	0	2.011.613
Beneficio Ley Austral N° 19.606	6.254.771	4.439.242
Iva crédito fiscal y Crédito impuesto específico petróleo	10.859.409	11.652.378
Impuestos por recuperar año actual	19.259.603	32.396.684
Activos por impuestos corrientes, corrientes (bruto)	29.654.648	37.238.477
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	(1.752.043)	(10.342.781)
Impuestos por recuperar, parte no corriente	(9.501.896)	(7.527.512)
Activos por impuestos corrientes, corrientes (neto)	18.400.709	19.368.184

12.2 Activos por impuestos corrientes, no corrientes

La composición del rubro al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Activos por impuestos corrientes, no corrientes	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Beneficio Ley Austral N° 19.606	6.254.771	4.439.242
Iva crédito fiscal	3.247.125	3.088.270
Total	9.501.896	7.527.512

12.3 Pasivos por impuestos corrientes, corrientes

La composición del rubro al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Impuesto a la renta del año	2.225.777	11.330.501
Impuesto a la renta del año anterior	1.018.734	0
Otros impuestos a la renta por pagar	1.630	21.417
Impuesto a la renta	3.246.141	11.351.918
Impuestos por recuperar aplicados contra impuesto a la renta	(1.752.043)	(10.342.781)
Pasivo por impuestos corrientes, corrientes (neto)	1.494.098	1.009.137

13. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACION

La composición del rubro al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

13.1 Detalle de inversiones en asociadas

Al 31 de marzo de 2020									
Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2020 M\$	Participación en Ganancia M\$	Otros Incrementos o M\$	Diferencia de Conversión M\$	Saldo al 31.03.2020 M\$
Madagascar SpA. (1)	Chile	Pesos	48,50%	48,55%	0	(180.051)	1.740.164		1.560.113
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	1.911.917	(17.883)	0	263.752	2.157.786
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	217.222	(640)	(3.527)	0	213.055
Total						(198.574)	1.736.637	263.752	3.930.954

Al 31 de diciembre de 2019									
Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2019 M\$	Participación en Ganancia M\$	Otros Incrementos o M\$	Diferencia de Conversión M\$	Saldo al 31.12.2019 M\$
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	1.817.330	(46.584)	0	141.171	1.911.917
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	208.943	174.875	(166.596)	0	217.222
Total						128.291	(166.596)	141.171	2.129.139

Al 31 de marzo de 2019									
Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2019 M\$	Participación en Ganancia M\$	Otros Incrementos o M\$	Diferencia de Conversión M\$	Saldo al 31.03.2019 M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda. (2)	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	0	0	0	0	0
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	1.817.330	(16.149)	0	(42.479)	1.758.702
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	208.943	296	1.495	0	210.734
Total						(15.853)	1.495	(42.479)	1.969.436

13.2 Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

Al 31 de marzo de 2020								
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%	956.765	40.962.417	128.671	38.573.783	0	0	(371.238)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	1.830.160	13.439.069	919.340	2.835.556	35.785	(109.060)	(73.275)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	535.387	0	109.275	0	0	(1.280)	(1.280)
Total		3.322.312	54.401.486	1.157.286	41.409.339	35.785	(110.340)	(445.793)

Al 31 de diciembre de 2019								
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\$
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	1.695.147	11.797.896	824.363	2.466.350	146.753	(395.335)	(248.582)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	545.280	0	110.837	0	719.448	(369.701)	349.747
Total		2.240.427	11.797.896	935.200	2.466.350	866.201	(765.036)	101.165

- (1) La Sociedad Madagascar SpA. se constituye con un aporte de capital inicial de M\$1.000, dividido en 1.000 acciones, todas ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal. 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 de iguales características.
- (2) Con fecha 31 de agosto de 2019 se presentó el termino de gro de la Sociedad. Posteriormente con fecha 29 de octubre de 2019 se constituyó mediante escritura pública la disolución y liquidación de la sociedad Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.

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 2019, obteniendo como resultado que no procede aplicar deterioro al valor de la inversión que Socovesa tiene en Almagro S.A..

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

14.1 El detalle del rubro al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Activos Intangibles Neto	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.163.115	39.163.115
Activos intangibles de vida útil finita	22.578.142	22.218.989
Activos intangibles de vida útil indefinida	229.758	229.758
Activos Intangibles Neto	61.971.015	61.611.862
Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Opciones de compra de terreno	21.996.445	21.598.864
Programas Informáticos (licencias software)	581.697	620.125
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.422	187.422
Otros activos intangibles identificables	563	563
Activos Intangibles identificables Neto	61.971.015	61.611.862
Activos Intangibles Brutos	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.163.115	39.163.115
Activos intangibles de vida útil finita	24.992.507	24.625.501
Activos intangibles de vida útil indefinida	229.758	229.758
Activos intangibles bruto	64.385.380	64.018.374
Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Opciones de compra de terreno	22.658.808	22.261.227
Programas informáticos (licencias software)	2.333.699	2.364.274
Servidumbres	41.773	41.773
Derechos de agua	187.422	187.422
Otros activos intangibles identificables	563	563
Activos Intangibles Identificables Bruto	64.385.380	64.018.374
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Activos intangibles de vida útil finita	2.414.365	2.406.512
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	2.414.365	2.406.512
Opciones de compra de terreno	662.363	662.363
Programas Informáticos (licencias software)	1.752.002	1.744.149
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	2.414.365	2.406.512

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

Vidas Útiles Estimadas o Tasas de Amortización Utilizadas	Años de vida Mínima	Años de vida Máxima
Opciones de compra de terreno	6	8
Proyecto desarrollo control de gestión	2	3
Programas Informáticos (licencias software)	3	10

14.3 El movimiento de Activos Intangibles al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Movimientos año 2020	Marca Almagro (a) M\$	Opciones de compra de terreno M\$	Programas informáticos (licencias software) M\$	Servidumbres M\$	Derechos de agua M\$	Otros Activos Intangibles identificables M\$	Activos Intangibles, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2020	39.163.115	21.598.864	620.125	41.773	187.422	563	61.611.862
Adiciones	0	170.208	0	0	0	0	170.208
Amortización	0	0	(38.428)	0	0	0	(38.428)
Otros incrementos (disminuciones)	0	227.373	0	0	0	0	227.373
Total cambios	0	397.581	(38.428)	0	0	0	359.153
Saldo final Activos Intangibles al 31.03.2020	39.163.115	21.996.445	581.697	41.773	187.422	563	61.971.015

Movimientos año 2019	Marca Almagro (a) M\$	Opciones de compra de terreno M\$	Programas informáticos (licencias software) M\$	Servidumbres M\$	Derechos de agua M\$	Otros Activos Intangibles identificables M\$	Activos Intangibles, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2019	39.163.115	20.647.192	791.554	41.773	187.422	563	60.831.619
Adiciones	0	3.471.289	0	0	0	0	3.471.289
Desapropiaciones	0	(3.228.216)	0	0	0	0	(3.228.216)
Amortización	0	0	(171.429)	0	0	0	(171.429)
Otros incrementos (disminuciones)	0	708.599	0	0	0	0	708.599
Total cambios	0	951.672	(171.429)	0	0	0	780.243
Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2019	39.163.115	21.598.864	620.125	41.773	187.422	563	61.611.862

a. De acuerdo con estimaciones y proyecciones de flujos de caja de las unidades generadoras de efectivo, a la que se le atribuye la plusvalía comprada, se puede concluir que su valor es recuperable al cierre del ejercicio.

15. PLUSVALIA

Plusvalía Comprada – El saldo de la Plusvalía al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

RUT	Sociedad	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
88.452.300-1	Almagro S.A.	12.900.421	12.900.421
Total		12.900.421	12.900.421

Como se señala en nota 5.1 a los Estados Financieros Consolidados 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 2019 fluctúan entre 7,2% a 8,0%.

16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

16.1 El detalle del rubro al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Clases de Propiedades, plantas y equipos, neto	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Edificaciones	4.790.927	4.845.526
Maquinarias y equipos	2.426.519	2.297.390
Herramientas y equipos livianos	50.787	60.160
Muebles de oficina	304.664	310.667
Maquinaria de oficina	786.744	824.590
Plantaciones	2.892.568	2.934.638
Activos por derecho de uso	7.038.000	7.357.439
Total	18.290.209	18.630.410

Clases de Propiedades, plantas y equipos, bruto	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Edificaciones	6.824.446	6.853.320
Maquinarias y equipos	7.242.823	7.069.703
Herramientas y equipos livianos	959.149	959.149
Muebles de oficina	1.361.617	1.361.172
Maquinaria de oficina	3.862.837	3.842.578
Plantaciones	3.365.613	3.365.613
Activos por derecho de uso	7.598.009	9.458.718
Total	31.214.494	32.910.253

Depreciación acumulada	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Edificaciones	2.033.519	2.007.794
Maquinarias y equipos	4.816.304	4.772.313
Herramientas y equipos livianos	908.362	898.989
Muebles de oficina	1.056.953	1.050.505
Maquinaria de oficina	3.076.093	3.017.988
Plantaciones	473.045	430.975
Activos por derecho de uso	560.009	2.101.279
Total	12.924.285	14.279.843

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	15	60
Maquinarias y equipos	2	20
Activos en Leasing	5	20
Herramientas y equipos livianos	3	8
Muebles de oficina	3	10
Maquinaria de oficina	3	10
Plantaciones	20	20
Otros	3	10
Activos por derecho de uso	2	5

16.3 El movimiento de Propiedades, Plantas y Equipos al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Movimientos año 2020	Terrenos M\$	Edificaciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Herramientas y equipos livianos M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinaria de oficina M\$	Plantaciones M\$	Otras Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$	Activos por derecho de uso M\$	Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2020	0	4.845.526	2.297.390	60.160	310.667	824.590	2.934.638	0	7.357.439	18.630.410
Adiciones	0	8.315	285.807	0	445	20.259	0	0	176.327	491.153
Desapropiaciones	0	(11.157)	(20.473)	0	0	0	0	0	0	(31.630)
Gasto por depreciación	0	(51.757)	(131.722)	(9.373)	(6.448)	(58.105)	(42.070)	0	(561.457)	(860.932)
Otros Incrementos (decrementos)	0	0	(4.483)	0	0	0	0	0	65.691	61.208
Total cambios	0	(54.599)	129.129	(9.373)	(6.003)	(37.846)	(42.070)	0	(319.439)	(340.201)
Saldo al 31.03.2020	0	4.790.927	2.426.519	50.787	304.664	786.744	2.892.568	0	7.038.000	18.290.209

Movimientos año 2019	Terrenos M\$	Edificaciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Herramientas y equipos livianos M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinaria de oficina M\$	Plantaciones M\$	Otras Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$	Activos por derecho de uso M\$	Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2019	13.104	5.125.113	2.573.720	121.492	276.832	699.614	3.102.918	257	0	11.913.050
Adiciones	0	23.599	546.159	0	67.531	341.261	0	0	7.083.561	8.062.111
Desapropiaciones	(13.104)	(68.735)	(269.270)	0	0	(408)	0	0	0	(351.517)
Gasto por depreciación	0	(221.360)	(558.064)	(60.928)	(25.850)	(214.425)	(168.280)	0	(2.101.280)	(3.350.187)
Otros Incrementos (decrementos)	0	(13.091)	4.845	(404)	(7.846)	(1.452)	0	(257)	2.375.158	2.356.953
Total cambios	(13.104)	(279.587)	(276.330)	(61.332)	33.835	124.976	(168.280)	(257)	7.357.439	6.717.360
Saldo al 31.12.2019	0	4.845.526	2.297.390	60.160	310.667	824.590	2.934.638	0	7.357.439	18.630.410

16.4 Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos

En el siguiente cuadro se detalla información adicional sobre propiedades, planta y equipos al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019:

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Propiedades, planta y equipos completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	7.332.124	7.109.260

16.5 Información adicional sobre activos por derecho de uso

Detalle del movimiento neto del período 2020	Activos por Derecho de Uso		
	Edificaciones	Vehículos	Totales
	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2020	5.495.865	1.861.574	7.357.439
Adiciones	0	176.327	176.327
Gasto por depreciación	(347.852)	(213.605)	(561.457)
Incremento (decrementos) por diferencias de reajustes, netas	56.217	9.474	65.691
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	5.204.230	1.833.770	7.038.000

Ver nota 2.3, nota 18.1 y 18.3 a los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los impuestos diferidos registrados al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

17.1 Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	5.450.673	4.768.332
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	1.120.464	1.121.197
Activos por impuestos diferido relativos a provisión vacaciones	387.518	387.518
Activos por impuestos diferido relativo a corrección monetaria de existencias	16.563.220	15.310.246
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	15.333.458	15.282.192
Activos por impuestos diferido relativos a otros	878.786	854.543
Activos por impuestos diferido relativos a pasivos por arrendamiento	1.956.558	2.034.455
Total Activo por impuestos diferidos antes de compensación	41.690.677	39.758.483
Compensación impuestos diferidos	(5.389.496)	(5.444.137)
Total Activos por impuestos diferidos	36.301.181	34.314.346

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

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

17.2 Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Pasivos por impuestos diferido relativos a amortizaciones	375.927	347.466
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos en leasing	0	365
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de intereses	2.066.047	2.241.519
Pasivos por impuestos diferido relativos Combinación de Negocios	10.591.951	10.593.804
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos por derecho de uso	1.900.260	1.986.508
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	14.934.185	15.169.662
Compensación impuestos diferidos	(5.389.496)	(5.444.137)
Total Pasivos por impuestos diferidos	9.544.689	9.725.525

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

Movimientos en Activos por impuestos diferidos	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	39.758.483	35.119.847
Incremento (decremento) en Activos por impuestos diferidos	1.828.712	3.814.171
Incremento (decremento) Activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	103.482	824.465
Cambios en Activos por impuestos diferidos, total	1.932.194	4.638.636
Total Activos por impuestos diferidos antes de compensación	41.690.677	39.758.483
Compensación impuestos diferidos	(5.389.496)	(5.444.137)
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	36.301.181	34.314.346

Movimientos en Pasivos por impuestos diferidos	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	15.169.662	12.824.541
Incremento (decremento) en Pasivos por impuestos diferidos	(235.477)	2.345.121
Cambios en Pasivos por impuestos diferidos, Total	(235.477)	2.345.121
Total Pasivos por impuestos diferidos antes de compensación	14.934.185	15.169.662
Compensación impuestos diferidos	(5.389.496)	(5.444.137)
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	9.544.689	9.725.525

17.4 Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados:

Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida (presentación)	31.03.2020 M\$	31.03.2019 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(2.225.777)	(484.545)
Ajustes al impuesto corriente del periodo anterior	(5.742)	15.395
Otros gastos por impuesto corriente (Art. 21)	(1.630)	(3.148)
Gasto por impuestos corrientes, Neto, Total	(2.233.149)	(472.298)
Ingreso diferido (gasto) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	2.167.673	826.177
Gasto por impuestos diferidos, Neto, Total	2.167.673	826.177
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	(65.476)	353.879

17.5 Compensación de partidas y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de impuesto

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

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	31.03.2020 M\$	31.03.2019 M\$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(846.004)	526.521
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	75.193	(2.027)
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en periodos anteriores	(5.742)	(75.225)
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	711.077	(4.943)
Efecto impositivo por cambio en la tasa impositiva	0	(90.447)
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total	780.528	(172.642)
Ingreso (Gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	(65.476)	353.879

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

18.1 Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros, corrientes	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Préstamos bancarios	524.742.634	488.918.599
Factoring	20.671.120	18.231.621
Pasivos por Arrendamiento (1)	2.213.291	2.131.109
Instrumentos derivados	604.999	261.518
Total	548.232.044	509.542.847

Otros pasivos financieros, no corrientes	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Pasivos por Arrendamiento (1)	5.033.221	5.403.909
Total	5.033.221	5.403.909

(1) Ver nota 2.3 y nota 16 a los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

18.2 Desglose de monedas y vencimientos

El detalle del desglose de monedas y vencimientos para los cierres al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Detalle al 31.03.2020													
País	Nombre Institución Financiera	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.03.2020 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.03.2020 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\$	
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,44%	3,44%	Hipotecaria	0	0	6.952.663	6.952.663	0	0	
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	714.011	0	0	714.011	0	0	
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	714.011	0	0	714.011	0	0	
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	714.011	0	0	714.011	0	0	
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	714.011	0	0	714.011	0	0	
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	483.186	0	0	483.186	0	0	
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,25%	3,43%	Hipotecaria	571.209	0	0	571.209	0	0	
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,25%	3,43%	Hipotecaria	714.011	0	0	714.011	0	0	
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,25%	3,43%	Hipotecaria	714.011	0	0	714.011	0	0	
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,25%	3,43%	Hipotecaria	714.011	0	0	714.011	0	0	
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,25%	3,43%	Hipotecaria	714.011	0	0	714.011	0	0	
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,25%	3,43%	Hipotecaria	714.011	0	0	714.011	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	2,72%	2,72%	Hipotecaria	0	2.287.623	0	2.287.623	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	2,72%	2,72%	Hipotecaria	0	3.349.707	0	3.349.707	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	2,72%	2,72%	Hipotecaria	0	8.169.026	0	8.169.026	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	2,72%	2,72%	Hipotecaria	0	22.080.057	0	22.080.057	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,52%	2,72%	Hipotecaria	0	4.023.096	0	4.023.096	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,39%	3,59%	Hipotecaria	0	0	4.288.746	4.288.746	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	2,72%	2,72%	Hipotecaria	0	1.901.567	0	1.901.567	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,10%	3,10%	Hipotecaria	0	0	13.005.413	13.005.413	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,26%	3,26%	Hipotecaria	0	5.427.999	0	5.427.999	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	2,72%	2,72%	Hipotecaria	0	4.087.736	0	4.087.736	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,10%	3,10%	Hipotecaria	0	0	16.396.913	16.396.913	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,60%	3,26%	Hipotecaria	0	0	9.794.141	9.794.141	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,26%	2,72%	Hipotecaria	0	4.162.842	0	4.162.842	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,39%	3,59%	Hipotecaria	0	0	2.859.164	2.859.164	0	0	
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,74%	1,74%	Hipotecaria	0	2.817.706	0	2.817.706	0	0	
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,71%	3,71%	Hipotecaria	0	0	1.745.157	1.745.157	0	0	
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,12%	3,12%	Hipotecaria	8.236.830	0	0	8.236.830	0	0	
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,10%	3,10%	Hipotecaria	11.102.893	0	0	11.102.893	0	0	
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,97%	1,17%	Hipotecaria	14.374.013	0	0	14.374.013	0	0	
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,12%	3,12%	Hipotecaria	413.636	0	0	413.636	0	0	
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,12%	3,12%	Hipotecaria	4.958.563	0	0	4.958.563	0	0	
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,10%	3,10%	Hipotecaria	5.498.698	0	0	5.498.698	0	0	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,72%	3,72%	Hipotecaria	0	0	3.393.034	3.393.034	0	0	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	2,80%	2,80%	Hipotecaria	0	2.501.450	0	2.501.450	0	0	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,57%	2,76%	Hipotecaria	0	5.678.916	0	5.678.916	0	0	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,04%	3,04%	Hipotecaria	0	3.545.831	0	3.545.831	0	0	
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,12%	1,12%	Hipotecaria	0	90.572	0	90.572	0	0	
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,12%	1,12%	Hipotecaria	0	167.727	0	167.727	0	0	
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,42%	1,61%	Hipotecaria	0	0	1.064.892	1.064.892	0	0	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	2,80%	2,80%	Hipotecaria	0	4.090.779	0	4.090.779	0	0	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,12%	3,12%	Hipotecaria	2.830.069	0	0	2.830.069	0	0	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,12%	3,12%	Hipotecaria	3.622.942	0	0	3.622.942	0	0	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,79%	3,00%	Hipotecaria	0	2.624.934	0	2.624.934	0	0	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,24%	3,24%	Hipotecaria	0	4.741.897	0	4.741.897	0	0	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,04%	3,24%	Hipotecaria	2.063.908	0	0	2.063.908	0	0	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,04%	3,24%	Hipotecaria	0	7.016.983	0	7.016.983	0	0	
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,01%	1,01%	Hipotecaria	0	1.861.548	0	1.861.548	0	0	
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,03%	1,03%	Hipotecaria	0	2.825.468	0	2.825.468	0	0	
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,45%	2,64%	Hipotecaria	0	0	7.152.511	7.152.511	0	0	
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	0	24.590.427	0	24.590.427	0	0	
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	0	2.769.682	0	2.769.682	0	0	
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,00%	3,00%	Hipotecaria	0	11.231.431	0	11.231.431	0	0	
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	0	2.764.156	0	2.764.156	0	0	
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,22%	3,40%	Hipotecaria	0	2.276.481	0	2.276.481	0	0	
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,00%	3,00%	Hipotecaria	0	1.352.843	0	1.352.843	0	0	
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,05%	3,05%	Hipotecaria	5.787.425	0	0	5.787.425	0	0	
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,05%	3,05%	Hipotecaria	798.433	0	0	798.433	0	0	

Pais	Nombre Institución Financiera	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.03.2020 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.03.2020 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\$	
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,34%	1,34%	Hipotecaria	0	574.717	0	574.717	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,34%	1,34%	Hipotecaria	0	574.717	0	574.717	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,34%	1,34%	Hipotecaria	0	490.988	0	490.988	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	42.268	0	42.268	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,71%	1,31%	Hipotecaria	0	717.980	0	717.980	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,26%	3,26%	Hipotecaria	0	0	570.338	570.338	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,22%	1,22%	Hipotecaria	0	0	2.042.487	2.042.487	0	0	0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,62%	2,62%	Hipotecaria	5.656.472	0	0	5.656.472	0	0	0</

País	Nombre Institución Financiera	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.03.2020 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.03.2020 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\$	
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,30%	3,30%	Hipotecaria	3.784.827	0	0	3.784.827	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,30%	3,30%	Hipotecaria	5.735.222	0	0	5.735.222	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,30%	3,30%	Hipotecaria	2.629.406	0	0	2.629.406	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,63%	1,83%	Hipotecaria	0	1.453.714	0	1.453.714	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,08%	1,29%	Hipotecaria	0	0	6.088.079	6.088.079	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,30%	3,30%	Hipotecaria	5.328.926	0	0	5.328.926	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,87%	3,30%	Hipotecaria	9.819.571	0	0	9.819.571	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,30%	3,30%	Hipotecaria	6.030.620	0	0	6.030.620	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,30%	3,30%	Hipotecaria	3.910.985	0	0	3.910.985	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,30%	3,30%	Hipotecaria	3.944.209	0	0	3.944.209	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,30%	3,30%	Hipotecaria	3.225.764	0	0	3.225.764	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,30%	3,30%	Hipotecaria	478.921	0	0	478.921	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,08%	1,29%	Hipotecaria	0	0	2.871.735	2.871.735	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,30%	3,30%	Hipotecaria	3.696.495	0	0	3.696.495	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,30%	3,30%	Hipotecaria	1.197.346	0	0	1.197.346	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,30%	3,30%	Hipotecaria	1.327.785	0	0	1.327.785	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,30%	3,30%	Hipotecaria	6.686.161	0	0	6.686.161	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,30%	3,30%	Hipotecaria	1.844.649	0	0	1.844.649	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,30%	1,30%	Hipotecaria	0	1.946.268	0	1.946.268	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,30%	1,30%	Hipotecaria	0	6.255.037	0	6.255.037	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,27%	3,27%	Hipotecaria	0	5.430.471	0	5.430.471	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,29%	3,29%	Hipotecaria	0	6.361.944	0	6.361.944	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,03%	3,03%	Hipotecaria	6.350.740	0	0	6.350.740	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,30%	1,30%	Hipotecaria	0	1.210.311	0	1.210.311	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,30%	1,30%	Hipotecaria	0	5.649.688	0	5.649.688	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,32%	3,32%	Hipotecaria	0	300.059	0	300.059	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,07%	3,27%	Hipotecaria	0	5.709.320	0	5.709.320	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,30%	1,30%	Hipotecaria	0	1.441.975	0	1.441.975	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,30%	1,30%	Hipotecaria	0	2.230.589	0	2.230.589	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,30%	1,30%	Hipotecaria	0	2.922.685	0	2.922.685	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,53%	3,72%	Hipotecaria	0	2.286.186	0	2.286.186	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	2,92%	2,92%	Hipotecaria	2.849.690	0	0	2.849.690	0	0	0
Total Préstamos bancarios							171.175.515	254.053.214	99.513.905	524.742.634	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,80%	1,80%	Prenda	0	0	2.995.600	2.995.600	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,80%	1,80%	Prenda	0	39.193	0	39.193	0	0	0
Chile	BCI Factoring	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,36%	3,36%	Prenda	0	1.978.067	0	1.978.067	0	0	0
Chile	BCI Factoring	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,12%	3,12%	Prenda	0	4.278.970	0	4.278.970	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	2,88%	2,88%	Prenda	5.672.880	0	0	5.672.880	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	2,88%	2,88%	Prenda	0	5.706.410	0	5.706.410	0	0	0
Total Factoring							5.672.880	12.002.640	2.995.600	20.671.120	0	0	0
Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	3,260%	3,260%	Tasa de Interés	0	0	35.024	35.024	0	0	0
Chile	BTG PACTUAL	UF	Al Vencimiento	0,000%	0,000%	Tipo de Cambio	0	4.416	0	4.416	0	0	0
Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	3,260%	3,260%	Tasa de Interés	0	64.834	0	64.834	0	0	0
Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	3,100%	3,100%	Tasa de Interés	0	0	92.620	92.620	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Al Vencimiento	0,000%	0,000%	Tipo de cambio	0	0	48.046	48.046	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Al Vencimiento	3,320%	3,320%	Tasa de Interés	0	0	12.797	12.797	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Al Vencimiento	3,320%	3,320%	Tasa de Interés	0	0	5.104	5.104	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Al Vencimiento	0,000%	0,000%	Tipo de cambio	0	35.914	0	35.914	0	0	0
Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	3,100%	3,100%	Tasa de Interés	0	0	116.774	116.774	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Al Vencimiento	3,320%	3,320%	Tasa de Interés	0	0	1.612	1.612	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Al Vencimiento	3,320%	3,320%	Tasa de Interés	0	0	27.507	27.507	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Al Vencimiento	3,320%	3,320%	Tasa de Interés	0	0	7.853	7.853	0	0	0
Chile	BTG PACTUAL	UF	Al Vencimiento	0,000%	0,000%	Tipo de Cambio	0	68.040	0	68.040	0	0	0
Chile	BTG PACTUAL	UF	Al Vencimiento	0,000%	0,000%	Tipo de Cambio	0	9.793	0	9.793	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Al Vencimiento	0,000%	0,000%	Tipo de Cambio	0	7.972	0	7.972	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Al Vencimiento	2,760%	2,760%	Tasa de Interés	0	66.693	0	66.693	0	0	0
Total Instrumentos Derivados							0	257.662	347.337	604.999	0	0	0
Totales							176.848.395	266.313.516	102.856.842	546.018.753	0	0	0

Detalle al 31.12.2019													
País	Nombre Institución Financiera	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			Total Corriente al 31.12.2019 M\$	No Corriente		
							Vencimiento				1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	Total no Corriente al 31.12.2019 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$				
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,440%	3,440%	Hipotecaria	0	0	6.893.037	6.893.037	0	0	
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,370%	1,370%	Hipotecaria	0	708.476	0	708.476	0	0	
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,370%	1,370%	Hipotecaria	0	708.476	0	708.476	0	0	
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,370%	1,370%	Hipotecaria	0	708.476	0	708.476	0	0	
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,370%	1,370%	Hipotecaria	0	708.476	0	708.476	0	0	
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,370%	1,370%	Hipotecaria	0	479.440	0	479.440	0	0	
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,170%	1,370%	Hipotecaria	0	566.781	0	566.781	0	0	
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,170%	1,370%	Hipotecaria	0	708.476	0	708.476	0	0	
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,170%	1,370%	Hipotecaria	0	708.476	0	708.476	0	0	
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,170%	1,370%	Hipotecaria	0	708.476	0	708.476	0	0	
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,170%	1,370%	Hipotecaria	0	708.476	0	708.476	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	2,928%	2,928%	Hipotecaria	2.288.163	0	0	2.288.163	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,341%	3,341%	Hipotecaria	0	3.347.967	0	3.347.967	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	2,928%	2,928%	Hipotecaria	8.170.954	0	0	8.170.954	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	2,928%	2,928%	Hipotecaria	22.085.270	0	0	22.085.270	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,960%	3,202%	Hipotecaria	4.063.822	0	0	4.063.822	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,341%	3,341%	Hipotecaria	0	1.900.580	0	1.900.580	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	2,928%	2,928%	Hipotecaria	12.942.132	0	0	12.942.132	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,260%	3,260%	Hipotecaria	0	0	5.383.855	5.383.855	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,341%	3,341%	Hipotecaria	0	4.085.614	0	4.085.614	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	2,928%	2,928%	Hipotecaria	16.317.130	0	0	16.317.130	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,600%	3,256%	Hipotecaria	0	0	9.714.284	9.714.284	0	0	
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,030%	4,240%	Hipotecaria	4.262.091	0	0	4.262.091	0	0	
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,741%	1,741%	Hipotecaria	0	0	2.777.285	2.777.285	0	0	
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,500%	2,500%	Hipotecaria	8.397.952	0	0	8.397.952	0	0	
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,708%	3,708%	Hipotecaria	0	0	1.729.209	1.729.209	0	0	
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,090%	3,090%	Hipotecaria	11.102.749	0	0	11.102.749	0	0	
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,970%	1,170%	Hipotecaria	0	0	14.187.633	14.187.633	0	0	
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,980%	4,980%	Hipotecaria	431.596	0	0	431.596	0	0	
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,980%	4,980%	Hipotecaria	5.173.871	0	0	5.173.871	0	0	
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,090%	3,090%	Hipotecaria	5.498.627	0	0	5.498.627	0	0	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,720%	3,720%	Hipotecaria	0	0	4.277.443	4.277.443	0	0	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,000%	3,000%	Hipotecaria	0	2.522.459	0	2.522.459	0	0	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,570%	2,760%	Hipotecaria	0	0	5.639.714	5.639.714	0	0	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,000%	3,000%	Hipotecaria	0	3.545.487	0	3.545.487	0	0	
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,120%	1,120%	Hipotecaria	0	0	89.409	89.409	0	0	
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,120%	1,120%	Hipotecaria	0	0	165.572	165.572	0	0	
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,420%	1,610%	Hipotecaria	0	0	1.049.945	1.049.945	0	0	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,120%	3,120%	Hipotecaria	0	4.118.529	0	4.118.529	0	0	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,550%	3,720%	Hipotecaria	0	0	885.249	885.249	0	0	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,120%	3,120%	Hipotecaria	0	0	2.808.045	2.808.045	0	0	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,120%	3,120%	Hipotecaria	0	0	3.594.748	3.594.748	0	0	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,280%	3,480%	Hipotecaria	0	2.649.648	0	2.649.648	0	0	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,240%	3,240%	Hipotecaria	0	0	5.592.442	5.592.442	0	0	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,040%	3,240%	Hipotecaria	0	0	6.960.269	6.960.269	0	0	
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,010%	1,010%	Hipotecaria	0	0	1.838.142	1.838.142	0	0	
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,030%	1,030%	Hipotecaria	0	0	2.789.803	2.789.803	0	0	
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,432%	3,432%	Hipotecaria	0	0	24.379.310	24.379.310	0	0	
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,432%	3,432%	Hipotecaria	0	0	2.745.904	2.745.904	0	0	
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	5,390%	4,836%	Hipotecaria	11.727.177	0	0	11.727.177	0	0	
Chile	ITAU-CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,220%	1,010%	Hipotecaria	0	1.341.387	0	1.341.387	0	0	
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,432%	3,432%	Hipotecaria	0	0	2.740.429	2.740.429	0	0	
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,220%	3,396%	Hipotecaria	0	0	2.257.192	2.257.192	0	0	
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,836%	4,836%	Hipotecaria	6.016.394	0	0	6.016.394	0	0	
Chile	ITAU-CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,836%	4,836%	Hipotecaria	830.021	0	0	830.021	0	0	
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,340%	1,340%	Hipotecaria	0	0	567.021	567.021	0	0	
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,340%	1,340%	Hipotecaria	0	0	567.021	567.021	0	0	
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,800%	1,800%	Hipotecaria	570.785	0	0	570.785	0	0	
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,310%	1,310%	Hipotecaria	0	0	560.719	560.719	0	0	
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,340%	1,340%	Hipotecaria	0	0	566.936	566.936	0	0	

País	Nombre Institución Financiera	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2019 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2019 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\$	
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	41.705	41.705	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hipotecaria	0	0	708.418	708.418	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,710%	1,310%	Hip							

País	Nombre Institución Financiera	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2019 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2019 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\$	
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,420%	3,420%	Hipotecaria	3.940.627	0	0	3.940.627	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,352%	3,352%	Hipotecaria	3.230.137	0	0	3.230.137	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,420%	3,420%	Hipotecaria	478.486	0	0	478.486	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,080%	1,290%	Hipotecaria	0	0	2.833.632	2.833.632	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,420%	3,420%	Hipotecaria	3.693.137	0	0	3.693.137	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,420%	3,420%	Hipotecaria	1.196.259	0	0	1.196.259	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,420%	3,420%	Hipotecaria	1.326.579	0	0	1.326.579	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,420%	3,420%	Hipotecaria	6.680.088	0	0	6.680.088	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,352%	3,352%	Hipotecaria	1.847.150	0	0	1.847.150	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,480%	1,480%	Hipotecaria	6.350.983	0	0	6.350.983	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,300%	1,300%	Hipotecaria	0	0	1.920.400	1.920.400	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,300%	1,300%	Hipotecaria	0	0	6.171.901	6.171.901	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,048%	3,048%	Hipotecaria	0	5.429.510	0	5.429.510	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,290%	3,290%	Hipotecaria	0	0	6.309.571	6.309.571	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,300%	1,300%	Hipotecaria	0	0	1.194.224	1.194.224	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,300%	1,300%	Hipotecaria	0	0	5.574.596	5.574.596	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,480%	3,480%	Hipotecaria	0	302.896	0	302.896	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,570%	1,570%	Hipotecaria	2.850.995	0	0	2.850.995	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,300%	1,300%	Hipotecaria	0	0	1.422.810	1.422.810	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,300%	1,300%	Hipotecaria	0	0	2.200.942	2.200.942	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,300%	1,300%	Hipotecaria	0	0	2.883.839	2.883.839	0	0	0
Chile	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	4,530%	3,720%	Hipotecaria	0	0	2.264.903	2.264.903	0	0	0
Total Préstamos bancarios							214.658.283	40.012.008	234.248.308	488.918.599	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,800%	1,800%	Prenda	0	0	2.951.960	2.951.960	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	1,800%	1,800%	Prenda	0	0	38.769	38.769	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,040%	2,040%	Prenda	0	35.026	0	35.026	0	0	0
Chile	BCI Factoring	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,040%	2,040%	Prenda	0	101.118	0	101.118	0	0	0
Chile	BCI Factoring	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,120%	3,120%	Prenda	0	2.692.222	0	2.692.222	0	0	0
Chile	BCI Factoring	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	3,120%	3,120%	Prenda	0	4.423.326	0	4.423.326	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	2,880%	2,880%	Prenda	0	7.989.200	0	7.989.200	0	0	0
Total Factoring							0	15.240.892	2.990.729	18.231.621	0	0	0
Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	3,260%	3,260%	Tasa de Interés	0	0	26.516	26.516	0	0	0
Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	3,260%	3,260%	Tasa de Interés	0	0	37.991	37.991	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Al Vencimiento	0,000%	0,000%	Tasa de Interés	20.436	0	0	20.436	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Al Vencimiento	0,000%	0,000%	Tasa de Interés	0	0	37.566	37.566	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Al Vencimiento	3,320%	3,320%	Tasa de Interés	0	0	9.283	9.283	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Al Vencimiento	3,320%	3,320%	Tasa de Interés	0	0	3.702	3.702	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Al Vencimiento	0,000%	0,000%	Tasa de Interés	17.331	0	0	17.331	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Al Vencimiento	3,320%	3,320%	Tasa de Interés	0	0	1.170	1.170	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Al Vencimiento	3,320%	3,320%	Tasa de Interés	0	0	19.953	19.953	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Al Vencimiento	3,320%	3,320%	Tasa de Interés	0	0	5.697	5.697	0	0	0
Chile	BCI	UF	Al Vencimiento	3,226%	3,226%	Tasa de Interés	12.674	0	0	12.674	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Al Vencimiento	0,000%	0,000%	Tipo de Cambio	29.811	0	0	29.811	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Al Vencimiento	2,800%	2,800%	Tasa de Interés	0	0	39.388	39.388	0	0	0
Total Instrumentos Derivados							80.252	0	181.266	261.518	0	0	0
Totales							214.738.535	55.252.900	237.420.303	507.411.738	0	0	0

Para los “Otros pasivos financieros”, la tasa nominal es igual a la tasa efectiva, debido principalmente a que no existen gastos operacionales asociados a estos pasivos financieros.

A continuación, se presenta un detalle de los préstamos bancarios calculados en función de los flujos futuros (no descontados) que la sociedad deberá desembolsar.

Detalle de créditos bancarios al 31.03.2020					Plazo M\$						
RUT	Empresa	Institución Financiera	Moneda	Tasa	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	2,72%	0	2.300.938	0	0	0	0	2.300.938
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	2,72%	0	3.369.205	0	0	0	0	3.369.205
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	2,72%	0	22.208.576	0	0	0	0	22.208.576
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	2,72%	0	8.216.574	0	0	0	0	8.216.574
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	2,72%	0	4.046.513	0	0	0	0	4.046.513
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,59%	0	4.363.094	0	0	0	0	4.363.094
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	UF	1,17%	14.381.913	0	0	0	0	0	14.381.913
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,04%	0	3.568.531	0	0	0	0	3.568.531
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	2,80%	0	2.516.201	0	0	0	0	2.516.201
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,72%	0	3.429.218	0	0	0	0	3.429.218
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	2,76%	0	5.696.579	0	0	0	0	5.696.579
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	2,88%	0	5.763.630	0	0	0	0	5.763.630
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,43%	0	24.752.824	0	0	0	0	24.752.824
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,43%	0	2.787.973	0	0	0	0	2.787.973
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,00%	0	11.303.421	0	0	0	0	11.303.421
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	1,03%	0	2.829.899	0	0	0	0	2.829.899
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	1,01%	0	1.865.141	0	0	0	0	1.865.141
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	2,64%	0	7.243.737	0	0	0	0	7.243.737
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,38%	0	496.768	0	0	0	0	496.768
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,38%	0	501.225	0	0	0	0	501.225
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,31%	0	3.766.856	0	0	0	0	3.766.856
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,12%	0	3.802.805	0	0	0	0	3.802.805
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,50%	4.069.069	0	0	0	0	0	4.069.069
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,50%	5.420.916	0	0	0	0	0	5.420.916
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,18%	0	2.877.289	0	0	0	0	2.877.289
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,58%	0	7.271.494	0	0	0	0	7.271.494
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	1,22%	0	2.050.795	0	0	0	0	2.050.795
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	2,62%	5.657.704	0	0	0	0	0	5.657.704
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	2,62%	5.501.641	0	0	0	0	0	5.501.641
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,30%	2.444.737	0	0	0	0	0	2.444.737
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,30%	3.288.761	0	0	0	0	0	3.288.761
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,30%	3.440.550	0	0	0	0	0	3.440.550
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,30%	6.089.354	0	0	0	0	0	6.089.354
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,30%	3.785.518	0	0	0	0	0	3.785.518
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,30%	5.736.270	0	0	0	0	0	5.736.270
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,30%	2.629.886	0	0	0	0	0	2.629.886
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,30%	0	6.264.702	0	0	0	0	6.264.702
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,30%	0	1.949.275	0	0	0	0	1.949.275
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	3,27%	0	5.467.908	0	0	0	0	5.467.908
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	3,29%	0	6.402.229	0	0	0	0	6.402.229
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	3,03%	6.365.096	0	0	0	0	0	6.365.096
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	1,12%	0	90.749	0	0	0	0	90.749
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	1,12%	0	168.054	0	0	0	0	168.054
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	3,26%	0	575.725	0	0	0	0	575.725
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,34%	0	575.781	0	0	0	0	575.781
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,34%	0	575.781	0	0	0	0	575.781
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,34%	0	491.882	0	0	0	0	491.882
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	42.364	0	0	0	0	42.364
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619

Detalle de créditos bancarios al 31.03.2020					Plazo M\$						
RUT	Empresa	Institución Financiera	Moneda Curse	Tasa Caratula	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	719.619	0	0	0	0	719.619
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	287.848	0	0	0	0	287.848
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	3,24%	2.069.451	0	0	0	0	0	2.069.451
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BCI	PESOS	2,72%	0	4.187.073	0	0	0	0	4.187.073
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BCI	PESOS	3,26%	0	0	10.017.914	0	0	0	10.017.914
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BCI	PESOS	3,59%	0	2.908.730	0	0	0	0	2.908.730
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	UF	1,74%	0	2.823.747	0	0	0	0	2.823.747
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	PESOS	3,12%	8.248.920	0	0	0	0	0	8.248.920
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	PESOS	3,71%	0	1.764.611	0	0	0	0	1.764.611
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	ESTADO	PESOS	3,38%	0	11.371.166	0	0	0	0	11.371.166
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	ESTADO	PESOS	3,18%	0	2.877.289	0	0	0	0	2.877.289
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	SANTANDER	PESOS	3,30%	5.329.899	0	0	0	0	0	5.329.899
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	SANTANDER	PESOS	3,30%	9.821.364	0	0	0	0	0	9.821.364
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	SANTANDER	UF	1,83%	0	1.456.476	0	0	0	0	1.456.476
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	SANTANDER	UF	1,29%	0	0	6.142.608	0	0	0	6.142.608
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,43%	0	2.782.146	0	0	0	0	2.782.146
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,00%	0	1.361.514	0	0	0	0	1.361.514
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,40%	0	2.284.536	0	0	0	0	2.284.536
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	CHILE	PESOS	3,24%	0	7.038.172	0	0	0	0	7.038.172
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	CHILE	PESOS	2,88%	5.726.548	0	0	0	0	0	5.726.548
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	SANTANDER	PESOS	3,30%	479.008	0	0	0	0	0	479.008
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	SANTANDER	UF	1,29%	0	0	2.897.457	0	0	0	2.897.457
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	3,44%	0	0	7.091.570	0	0	0	7.091.570
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	1,80%	0	3.063.445	0	0	0	0	3.063.445
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	1,80%	0	40.022	0	0	0	0	40.022
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	2,72%	0	1.912.635	0	0	0	0	1.912.635
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	3,26%	0	5.444.492	0	0	0	0	5.444.492
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	3,10%	0	0	13.293.781	0	0	0	13.293.781
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	PESOS	3,10%	11.115.223	0	0	0	0	0	11.115.223
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	UF	1,61%	0	1.069.458	0	0	0	0	1.069.458
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	3,12%	3.630.068	0	0	0	0	0	3.630.068
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	3,12%	2.835.636	0	0	0	0	0	2.835.636
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	3,24%	0	4.756.795	0	0	0	0	4.756.795
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	2,80%	0	4.114.901	0	0	0	0	4.114.901
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	3,00%	0	2.632.335	0	0	0	0	2.632.335
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,05%	799.508	0	0	0	0	0	799.508

Detalle de créditos bancarios al 31.03.2020					Plazo M\$						
RUT	Empresa	Institución Financiera	Moneda Curse	Tasa Caratula	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,05%	5.795.217	0	0	0	0	0	5.795.217
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	3,31%	0	16.964.860	0	0	0	0	16.964.860
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	3,32%	0	1.295.163	0	0	0	0	1.295.163
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	3,32%	0	516.543	0	0	0	0	516.543
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	3,50%	0	2.156.966	0	0	0	0	2.156.966
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	3,52%	0	6.987.509	0	0	0	0	6.987.509
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,17%	0	3.860.489	0	0	0	0	3.860.489
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,17%	0	908.598	0	0	0	0	908.598
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,30%	6.031.721	0	0	0	0	0	6.031.721
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,30%	3.911.699	0	0	0	0	0	3.911.699
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,30%	3.944.930	0	0	0	0	0	3.944.930
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,30%	3.226.353	0	0	0	0	0	3.226.353
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,30%	0	5.658.416	0	0	0	0	5.658.416
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,30%	0	1.212.180	0	0	0	0	1.212.180
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	3,32%	0	301.964	0	0	0	0	301.964
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	3,27%	0	5.746.598	0	0	0	0	5.746.598
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	3,10%	0	0	16.760.480	0	0	0	16.760.480
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	2,72%	0	4.111.529	0	0	0	0	4.111.529
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	3,12%	0	4.337.708	0	0	0	0	4.337.708
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	3,36%	0	1.998.540	0	0	0	0	1.998.540
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	3,12%	414.243	0	0	0	0	0	414.243
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	3,12%	4.965.842	0	0	0	0	0	4.965.842
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	3,10%	5.504.805	0	0	0	0	0	5.504.805
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	3,32%	0	2.783.893	0	0	0	0	2.783.893
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	3,32%	0	163.201	0	0	0	0	163.201
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	3,50%	0	2.798.223	0	0	0	0	2.798.223
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	3,32%	0	794.820	0	0	0	0	794.820
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	3,18%	0	2.877.289	0	0	0	0	2.877.289
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,30%	1.197.565	0	0	0	0	0	1.197.565
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,30%	1.328.028	0	0	0	0	0	1.328.028
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,30%	3.697.170	0	0	0	0	0	3.697.170
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,30%	6.687.383	0	0	0	0	0	6.687.383
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,30%	1.844.986	0	0	0	0	0	1.844.986
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,30%	0	2.927.201	0	0	0	0	2.927.201
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,30%	0	2.234.035	0	0	0	0	2.234.035
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,30%	0	1.444.203	0	0	0	0	1.444.203
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	2,92%	2.853.138	0	0	0	0	0	2.853.138
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	3,72%	0	2.305.596	0	0	0	0	2.305.596
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	3,43%	714.147	0	0	0	0	0	714.147
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	3,43%	714.147	0	0	0	0	0	714.147
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	3,43%	714.147	0	0	0	0	0	714.147
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	3,43%	714.147	0	0	0	0	0	714.147
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	3,43%	483.277	0	0	0	0	0	483.277
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	3,43%	714.147	0	0	0	0	0	714.147
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	3,43%	714.147	0	0	0	0	0	714.147
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	3,43%	714.147	0	0	0	0	0	714.147
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	3,43%	714.147	0	0	0	0	0	714.147
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	3,43%	714.147	0	0	0	0	0	714.147
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	3,43%	571.317	0	0	0	0	0	571.317
Totales					177.037.890	315.467.507	56.203.810	0	0	0	548.709.207

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2019					Plazo M\$						
RUT	Empresa	Institución Financiera	Moneda	Tasa	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	2,93%	2.291.881	0	0	0	0	0	2.291.881
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,34%	0	3.374.365	0	0	0	0	3.374.365
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	2,93%	22.121.152	0	0	0	0	0	22.121.152
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	2,93%	8.184.230	0	0	0	0	0	8.184.230
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,20%	4.064.537	0	0	0	0	0	4.064.537
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	3,12%	0	4.480.238	0	0	0	0	4.480.238
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	UF	1,17%	0	14.237.317	0	0	0	0	14.237.317
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,00%	0	3.568.212	0	0	0	0	3.568.212
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,00%	0	2.535.995	0	0	0	0	2.535.995
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	3,72%	0	0	4.363.598	0	0	0	4.363.598
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	2,76%	0	5.696.579	0	0	0	0	5.696.579
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	2,88%	0	8.069.310	0	0	0	0	8.069.310
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,43%	0	24.752.824	0	0	0	0	24.752.824
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,43%	0	2.787.973	0	0	0	0	2.787.973
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,84%	11.761.841	0	0	0	0	0	11.761.841
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	1,03%	0	2.801.447	0	0	0	0	2.801.447
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	1,01%	0	1.846.389	0	0	0	0	1.846.389
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,38%	0	496.768	0	0	0	0	496.768
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,38%	0	501.225	0	0	0	0	501.225
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,31%	0	3.766.856	0	0	0	0	3.766.856
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,27%	0	3.805.613	0	0	0	0	3.805.613
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,50%	0	4.069.069	0	0	0	0	4.069.069
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	3,50%	0	5.420.916	0	0	0	0	5.420.916
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	1,22%	0	0	2.030.176	0	0	0	2.030.176
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	1,10%	5.445.330	0	0	0	0	0	5.445.330
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	1,10%	5.295.125	0	0	0	0	0	5.295.125
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,42%	2.442.533	0	0	0	0	0	2.442.533
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,42%	3.285.796	0	0	0	0	0	3.285.796
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,42%	3.437.448	0	0	0	0	0	3.437.448
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,42%	6.083.864	0	0	0	0	0	6.083.864
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,42%	3.782.106	0	0	0	0	0	3.782.106
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,42%	5.731.099	0	0	0	0	0	5.731.099
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,42%	2.627.515	0	0	0	0	0	2.627.515
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,30%	0	6.201.716	0	0	0	0	6.201.716
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,30%	0	1.929.677	0	0	0	0	1.929.677
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,48%	6.358.248	0	0	0	0	0	6.358.248
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	3,05%	0	5.464.406	0	0	0	0	5.464.406
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	3,29%	0	6.402.229	0	0	0	0	6.402.229
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	1,12%	0	89.837	0	0	0	0	89.837
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	1,12%	0	166.364	0	0	0	0	166.364
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	3,65%	0	279.903	0	0	0	0	279.903
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,34%	0	569.992	0	0	0	0	569.992
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	562.733	0	0	0	0	562.733
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,34%	0	569.992	0	0	0	0	569.992
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,80%	571.238	0	0	0	0	0	571.238
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,34%	0	569.887	0	0	0	0	569.887
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	41.938	0	0	0	0	41.938
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	712.384	0	0	0	0	712.384
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	712.384	0	0	0	0	712.384
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	712.384	0	0	0	0	712.384
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	712.384	0	0	0	0	712.384
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	712.384	0	0	0	0	712.384
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	712.384	0	0	0	0	712.384
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	712.384	0	0	0	0	712.384
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	712.384	0	0	0	0	712.384
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	712.384	0	0	0	0	712.384
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	712.384	0	0	0	0	712.384

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2019					Plazo M\$						
RUT	Empresa	Institución Financiera	Moneda Curse	Tasa Caratula	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	712.384	0	0	0	0	712.384
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	712.384	0	0	0	0	712.384
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	712.384	0	0	0	0	712.384
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	712.384	0	0	0	0	712.384
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	712.384	0	0	0	0	712.384
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	712.384	0	0	0	0	712.384
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	712.384	0	0	0	0	712.384
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	712.384	0	0	0	0	712.384
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	712.384	0	0	0	0	712.384
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	712.384	0	0	0	0	712.384
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	712.384	0	0	0	0	712.384
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	712.384	0	0	0	0	712.384
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	712.384	0	0	0	0	712.384
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	712.384	0	0	0	0	712.384
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	1,31%	0	284.954	0	0	0	0	284.954
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BCI	PESOS	4,24%	4.265.030	0	0	0	0	0	4.265.030
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BCI	PESOS	3,26%	0	0	10.017.914	0	0	0	10.017.914
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	UF	1,74%	0	2.795.357	0	0	0	0	2.795.357
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	UF	2,50%	8.407.065	0	0	0	0	0	8.407.065
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	BICE	PESOS	3,71%	0	0	1.764.611	0	0	0	1.764.611
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	ESTADO	PESOS	3,38%	0	11.371.166	0	0	0	0	11.371.166
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	SANTANDER	PESOS	3,42%	5.325.094	0	0	0	0	0	5.325.094
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	SANTANDER	PESOS	3,42%	9.812.510	0	0	0	0	0	9.812.510
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	SANTANDER	UF	1,83%	0	1.441.832	0	0	0	0	1.441.832
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	SANTANDER	UF	1,29%	0	0	6.080.850	0	0	0	6.080.850
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,43%	0	2.782.146	0	0	0	0	2.782.146
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	3,40%	0	2.284.536	0	0	0	0	2.284.536
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	ITAU-CORPBANCA	UF	1,01%	0	1.344.395	0	0	0	0	1.344.395
76.026.047-9	INMOBILIARIA PILARES S.A.	CHILE	PESOS	3,24%	0	7.038.172	0	0	0	0	7.038.172
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	SANTANDER	PESOS	3,42%	478.577	0	0	0	0	0	478.577
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	SANTANDER	UF	1,29%	0	0	2.868.325	0	0	0	2.868.325
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	PESOS	3,44%	0	0	7.091.570	0	0	0	7.091.570
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	1,80%	0	0	3.032.645	0	0	0	3.032.645
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	1,80%	0	39.619	0	0	0	0	39.619
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,04%	0	35.883	0	0	0	0	35.883
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,04%	0	103.081	0	0	0	0	103.081
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	3,34%	0	1.915.565	0	0	0	0	1.915.565
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	3,26%	0	5.444.492	0	0	0	0	5.444.492
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	2,93%	12.963.159	0	0	0	0	0	12.963.159
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	PESOS	3,09%	11.115.056	0	0	0	0	0	11.115.056
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	UF	1,61%	0	0	1.058.705	0	0	0	1.058.705
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	3,12%	0	4.150.405	0	0	0	0	4.150.405
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	3,12%	0	3.630.068	0	0	0	0	3.630.068
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	3,12%	0	2.835.636	0	0	0	0	2.835.636
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	3,24%	0	5.655.554	0	0	0	0	5.655.554
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	3,72%	0	0	902.146	0	0	0	902.146
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	3,48%	0	2.658.234	0	0	0	0	2.658.234
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,84%	831.833	0	0	0	0	0	831.833
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ITAU-CORPBANCA	PESOS	4,84%	6.029.528	0	0	0	0	0	6.029.528
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	3,31%	0	16.964.860	0	0	0	0	16.964.860
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	3,32%	0	0	1.295.163	0	0	0	1.295.163
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	3,32%	0	0	516.543	0	0	0	516.543
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	3,50%	0	0	2.156.966	0	0	0	2.156.966
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	3,52%	0	6.987.509	0	0	0	0	6.987.509
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,17%	0	3.821.675	0	0	0	0	3.821.675

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2019					Plazo M\$						
RUT	Empresa	Institución Financiera	Moneda Curse	Tasa Caratula	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	1,17%	0	899.463	0	0	0	0	899.463
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,42%	6.026.284	0	0	0	0	0	6.026.284
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,42%	3.908.173	0	0	0	0	0	3.908.173
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,42%	3.941.373	0	0	0	0	0	3.941.373
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	3,35%	3.234.027	0	0	0	0	0	3.234.027
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,30%	0	5.601.526	0	0	0	0	5.601.526
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,30%	0	1.199.992	0	0	0	0	1.199.992
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	3,48%	0	304.691	0	0	0	0	304.691
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	2,93%	16.343.640	0	0	0	0	0	16.343.640
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	3,34%	0	4.117.826	0	0	0	0	4.117.826
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI	PESOS	3,12%	0	2.726.692	0	0	0	0	2.726.692
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	4,98%	432.565	0	0	0	0	0	432.565
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	4,98%	5.185.489	0	0	0	0	0	5.185.489
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BICE	PESOS	3,09%	5.504.722	0	0	0	0	0	5.504.722
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	3,32%	0	0	2.783.890	0	0	0	2.783.890
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	3,32%	0	0	163.201	0	0	0	163.201
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	3,50%	0	0	2.798.223	0	0	0	2.798.223
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	ESTADO	PESOS	3,32%	0	0	794.820	0	0	0	794.820
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,42%	1.196.485	0	0	0	0	0	1.196.485
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,42%	1.326.830	0	0	0	0	0	1.326.830
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,42%	3.693.837	0	0	0	0	0	3.693.837
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,42%	6.681.354	0	0	0	0	0	6.681.354
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SANTANDER	PESOS	3,35%	1.849.374	0	0	0	0	0	1.849.374
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,30%	0	2.897.771	0	0	0	0	2.897.771
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,57%	2.852.970	0	0	0	0	0	2.852.970
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,30%	0	2.211.574	0	0	0	0	2.211.574
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	UF	1,30%	0	1.429.683	0	0	0	0	1.429.683
96.791.150-K	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	SCOTIABANK-BBVA	PESOS	3,72%	0	2.305.596	0	0	0	0	2.305.596
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	1,37%	0	710.173	0	0	0	0	710.173
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	1,37%	0	710.173	0	0	0	0	710.173
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	1,37%	0	710.173	0	0	0	0	710.173
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	1,37%	0	710.173	0	0	0	0	710.173
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	1,37%	0	480.588	0	0	0	0	480.588
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	1,37%	0	710.173	0	0	0	0	710.173
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	1,37%	0	710.173	0	0	0	0	710.173
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	1,37%	0	710.173	0	0	0	0	710.173
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	1,37%	0	710.173	0	0	0	0	710.173
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	1,37%	0	568.138	0	0	0	0	568.138
Totales					214.888.918	246.167.049	49.719.346	0	0	0	510.775.313

18.3 Pasivos por arrendamiento

a) Conciliación Pasivos por arrendamiento

Pasivo por Arrendamiento	M\$
Saldos netos al 01 de enero de 2020	7.535.018
Pasivos de arrendamiento generados	176.327
Pasivos de arrendamiento dados de baja	(12.037)
Gasto por interés	94.134
Pagos de capital	(526.789)
Pagos de intereses	(94.134)
Reajuste por revalorización Deuda	73.978
Otros aumentos (disminuciones) (1)	15
Saldos final al 31 de marzo de 2020	7.246.512
Total Flujo de efectivo para el ejercicio, asociado con pasivos de arrendamiento	
	(639.991)

Pasivo por Arrendamiento	M\$
Saldos netos al 01 de enero de 2019	2.140.847
Pasivos de arrendamiento generados	7.083.250
Pasivos de arrendamiento dados de baja	0
Gasto por interés	420.296
Pagos de capital	(1.888.138)
Pagos de intereses	(420.296)
Reajuste por revalorización Deuda	198.748
Otros aumentos (disminuciones) (1)	311
Saldos final al 31 de diciembre de 2019	7.535.018
Total Flujo de efectivo para el ejercicio, asociado con pasivos de arrendamiento	
	(2.317.004)

(1) Corresponde a modificaciones y extensiones de contratos posteriores a su reconocimiento inicial.

b) Plazos de vencimiento, a continuación, se detallan los montos según plazo de pago de los Pasivos por arrendamiento, corrientes y no corrientes al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 (Ver nota 2.3 y nota 16 a los Estados Financieros Consolidados Intermedios).

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente al 31.03.2020 M\$
Menor a un año	2.527.887	314.596	2.213.291
Entre un año y cinco años	5.384.904	351.683	5.033.221
Total	7.912.791	666.279	7.246.512

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente al 31.12.2019 M\$
Menor a un año	2.465.930	334.821	2.131.109
Entre un año y cinco años	5.816.137	412.228	5.403.909
Total	8.282.067	747.049	7.535.018

18.4 Operaciones de Factoring y Confirming

a) Saldos vigentes de operaciones de factoring y confirming

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

Saldos al 31 de marzo de 2020												
Empresa	Institución Financiera	Línea	Moneda	Tipo de amortización	Fecha de ingreso	Fecha de vencimiento	Tasa nominal	Tasa efectiva	Unidades de negocio		Consolidado M\$	Tipo
									Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	08-07-2019	02-07-2020	1,80%	1,80%	2.995.600	0	2.995.600	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	08-07-2019	17-06-2020	1,80%	1,80%	39.193	0	39.193	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI Factoring	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	26-02-2020	26-05-2020	3,36%	3,36%	1.978.067	0	1.978.067	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI Factoring	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	10-02-2020	11-05-2020	3,12%	3,12%	4.278.970	0	4.278.970	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA PILARES S.A.	Chile	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	27-01-2020	27-04-2020	2,88%	2,88%	5.672.880	0	5.672.880	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	Chile	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	03-02-2020	04-05-2020	2,88%	2,88%	5.706.410	0	5.706.410	Con Responsabilidad
									20.671.120	0	20.671.120	

Saldos al 31 de diciembre de 2019												
Empresa	Institución Financiera	Línea	Moneda	Tipo de amortización	Fecha de ingreso	Fecha de vencimiento	Tasa nominal	Tasa efectiva	Unidades de negocio		Consolidado M\$	Tipo
									Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	08-07-2019	02-07-2020	1,80%	1,80%	2.951.960	0	2.951.960	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	08-07-2019	17-06-2020	1,80%	1,80%	38.769	0	38.769	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	08-07-2019	30-03-2020	2,04%	2,04%	35.026	0	35.026	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	08-07-2019	23-03-2020	2,04%	2,04%	101.118	0	101.118	Con Responsabilidad
INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	BCI Factoring	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	28-11-2019	26-02-2020	3,12%	3,12%	2.692.222	0	2.692.222	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	BCI Factoring	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	28-11-2019	26-02-2020	3,12%	3,12%	4.423.326	0	4.423.326	Con Responsabilidad
ALMAGRO S.A.	Chile	Hipotecaria	Pesos	Al vencimiento	04-11-2019	03-02-2020	2,88%	2,88%	7.989.200	0	7.989.200	Con Responsabilidad
									18.231.621	0	18.231.621	

Para el período terminado al 31 de marzo de 2020 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, no existen saldos vigentes de operaciones de confirming.

b) Operaciones acumuladas de factoring y confirming

El monto acumulado de operaciones de factoring cursadas durante el período terminado al 31 de marzo de 2020 y el año terminado al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Para el período 2020			
M\$		UF	
Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción
17.692.791	0	0,00	0

Para el año 2019			
M\$		UF	
Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción
58.330.492	0	115.315,03	0

Para el período terminado al 31 de marzo de 2020 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, no se realizaron operaciones de confirming.

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

19.1 El detalle de este rubro al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2020			
Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Anticipos y depósitos de clientes	79.706.489	0	79.706.489
Otras cuentas por pagar	11.356.814	10.590	11.367.404
Obligaciones por compras de terrenos	10.340.504	0	10.340.504
Proveedores (19.2) (19.3)	6.137.917	1.527.151	7.665.068
Dividendos por pagar	7.058.810	0	7.058.810
Reconocimiento cierre de proyectos	6.978.803	0	6.978.803
Retenciones	4.608.969	13.349	4.622.318
Retenciones a subcontratistas	3.713.654	0	3.713.654
Documentos por pagar	88.023	340.426	428.449
Total	129.989.983	1.891.516	131.881.499

Al 31 de diciembre de 2019			
Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Anticipos y depósitos de clientes	77.460.974	0	77.460.974
Otras cuentas por pagar	9.795.422	10.590	9.806.012
Obligaciones por compras de terrenos	10.236.540	0	10.236.540
Proveedores (19.2) (19.3)	5.948.705	1.524.437	7.473.142
Dividendos por pagar	7.058.810	0	7.058.810
Reconocimiento cierre de proyectos	13.590.166	0	13.590.166
Retenciones	11.159.410	13.349	11.172.759
Retenciones a subcontratistas	3.577.842	0	3.577.842
Documentos por pagar	35.965	340.426	376.391
Total	138.863.834	1.888.802	140.752.636

19.2 El detalle de los saldos vigentes del ítem “Proveedores” del rubro “Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar”, según plazos de vencimientos al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Montos según plazo de pago	31.03.2020				31.12.2019			
	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$
Hasta 30 Días	3.506.571	1.435.201	656.293	5.598.065	3.132.826	1.236.051	606.578	4.975.455
31 a 60 Días	232		1.320	1.552	78.508	16.479	713	95.700
61 a 90 Días			1.320	1.320				0
91 a 120 Días			8.516	8.516				0
Total M\$	3.506.803	1.435.201	667.449	5.609.453	3.211.334	1.252.530	607.291	5.071.155
Período promedio de pago	33	8	36	26	33	8	36	26

19.3 El detalle de la morosidad del ítem “Proveedores” del rubro “Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar” al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Montos según días vencidos	31.03.2020				31.12.2019			
	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$	Materiales y Equipos M\$	Servicios M\$	Otros M\$	Total M\$
Hasta 30 Días	122.524	9.324	13.096	144.944	26.021	8.616	233.145	267.782
31 a 60 Días	17.996	8.588	15.197	41.781	58.477	12.477	835	71.789
61 a 90 Días	4.301	1.708	12.581	18.590	20.730	3.875	3.193	27.798
91 a 120 Días	443	8.831	5.026	14.300	2.683	2.159		4.842
121 a 365 Días	55.274	21.787	6.259	83.320	43.348	24.400	216.822	284.570
366 y más	499.811	686.605	566.264	1.752.680	432.832	736.381	575.993	1.745.206
Total M\$	700.349	736.843	618.423	2.055.615	584.091	787.908	1.029.988	2.401.987

19.4 El detalle del rubro “Otras Cuentas por Pagar, no Corrientes” al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Otras cuentas por pagar, No Corrientes	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Anticipos y depósitos de clientes	6.237.132	7.100.391
Otras cuentas por pagar	1.476.315	1.476.315
Total	7.713.447	8.576.706

20. OTRAS PROVISIONES

20.1 Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Provisiones	31.03.2020		31.12.2019	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Provisión garantía post-venta	3.463.122	1.965.187	3.243.220	1.974.208
Total	3.463.122	1.965.187	3.243.220	1.974.208

Información adicional

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

20.2 Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes

Clase de provisiones	31.03.2020	
	Corriente	No corriente
	Garantía post-venta M\$	Garantía post-venta M\$
Saldo inicial 01.01.2020	3.243.220	1.974.208
Incremento (decremento) en provisiones	219.902	(9.021)
Total	3.463.122	1.965.187

Clase de provisiones	31.12.2019	
	Corriente	No corriente
	Garantía post-venta M\$	Garantía post-venta M\$
Saldo inicial 01.01.2019	3.228.462	1.812.060
Incremento (decremento) en provisiones	14.758	162.148
Total	3.243.220	1.974.208

21. PATRIMONIO NETO

21.1 Capital suscrito y pagado

Capital suscrito y pagado	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$	31.03.2019 M\$
Capital emitido	127.688.597	127.688.597	127.688.597

21.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de marzo de 2020, al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de marzo de 2019, el capital de la Sociedad está representado por 1.223.935.691 acciones suscritas y pagadas sin valor nominal.

21.3 Dividendos

Para los períodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019, no se han efectuado pagos de dividendos.

21.4 Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

Otras partidas del patrimonio	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$	31.03.2019 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)	441.055	177.306	(6.344)
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	1.018.820	755.071	571.421

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 Intermedios.
- c) Reconocimiento de efectos por unificación de intereses: Corresponde a los efectos por unificación de intereses año 2005 y 2007 de Empresas Socovesa, y a una reorganización del grupo en 2017 con un efecto de M\$ (5.838.991)
- d) Otras reservas: Corresponde principalmente, a la revalorización del patrimonio por el año 2009 por M\$ 3.005.976; y al efecto inicial de IFRS de la coligada indirecta Inversiones los Andes S.A. por M\$ 426.592.-.

21.5 Gestión del capital

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

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

Para cumplir con estos objetivos, la Compañía monitorea permanentemente el retorno que obtiene en cada una de sus áreas de negocio.

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

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

22.1 Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los Ingresos de actividades ordinarias para los períodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019 es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	31.03.2020 Desarrollo Inmobiliario M\$	31.03.2019 Desarrollo Inmobiliario M\$
Ventas de inmuebles	63.783.774	47.928.112
Casas	20.694.498	23.448.225
Departamentos	43.089.276	24.440.448
Oficinas y/o locales comerciales	0	39.439
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	2.209.095	1.621.078
Casas	58.322	44.105
Departamentos	2.150.773	1.576.973
Venta de terrenos	1.181.698	93.864
Otras ventas y servicios	1.632.420	625.811
Ventas y servicios varios	51.993	217.047
Ventas Agrícola	1.116.122	4.432
Venta de servicios (SELAR)	266.841	238.592
Ingresos por arriendos	197.464	165.740
Total	68.806.987	50.268.865

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, no existen ingresos para el área de Ingeniería y Construcción.

22.2 Otros ingresos, por función

El detalle de los Otros ingresos por función para los períodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019 es el siguiente:

Otros ingresos, por función	31.03.2020 M\$	31.03.2019 M\$
Reverso provisiones	76.192	20.196
Utilidad en venta de activos	24.428	41.203
Otros ingresos	13.306	18.905
Remisión de acreedores	7.502	31.627
Asesorías y servicios prestados	0	99.948
Total	121.428	211.879

23. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

El detalle de los Resultados Relevantes para los períodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019 es el siguiente:

23.1 Gastos de administración

Gastos de administración	31.03.2020 M\$	31.03.2019 M\$
Remuneraciones de administración	6.231.749	6.079.621
Gastos generales	1.703.139	1.719.212
Gastos de comercialización	1.346.951	1.734.504
Gastos de mantención stock	892.988	1.050.142
Honorarios de administración	717.400	730.022
Depreciaciones	430.465	401.402
Contribuciones	258.070	758.646
Amortización intangibles	38.428	44.990
Donaciones	1.019	1.124
Total	11.620.209	12.519.663

23.2 Gastos por depreciación

Gastos por depreciación	31.03.2020 M\$	31.03.2019 M\$
En costo de explotación	216.862	240.757
En gastos de administración	82.613	78.516
Depreciación de propiedades de inversión (en costo)	21.401	21.339
Depreciación activos derecho de uso (GAV)	347.852	322.886
Depreciación activos derecho de uso (Costo)	213.605	162.431
Total	882.333	825.929

23.3 Otros gastos, por función

Otros gastos, por función	31.03.2020 M\$	31.03.2019 M\$
Otros gastos fuera de explotación	158.981	20.796
Pérdida de activos incobrables	91.377	67.842
Pérdida en venta de activo fijo	10.532	40
Multas e intereses	3.391	19.655
Total	264.281	108.333

23.4 Ingresos Financieros

Ingresos financieros	31.03.2020 M\$	31.03.2019 M\$
Reajustes e intereses por activos financieros	124.983	218.551
Reajustes e intereses empresas relacionadas	62.412	0
Otros	7.458	15.192
Total	194.853	233.743

23.5 Costos financieros

Costos financieros	31.03.2020 M\$	31.03.2019 M\$
Reajustes e intereses créditos bancarios	3.989.765	2.560.869
Otros gastos bancarios (a)	220.422	166.956
Intereses por factoring	148.803	189.768
Reajustes e intereses con empresas relacionadas	141.758	76.034
Intereses pasivos por arrendamiento	94.134	110.211
Total	4.594.882	3.103.838

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

23.6 Diferencias de cambio

Diferencias de cambio	31.03.2020 M\$	31.03.2019 M\$
Activos	0	(21)
Pasivos	(1.252)	77
Total	(1.252)	56

23.7 Resultados por unidades de reajuste

Resultados por unidades de reajuste	31.03.2020 M\$	31.03.2019 M\$
Reajustes de otros activos	1.580.888	120.930
Reajustes de impuestos	185.008	3.556
Reajustes de otros pasivos	(1.145.536)	132.804
Total	620.360	257.290

24. COMPOSICIÓN Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

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

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

La composición y movimientos de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Composición Propiedades de Inversión	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Terrenos	147.864.316	161.869.534
Urbanizaciones	63.574.007	62.492.235
Bienes inmuebles	2.845.471	2.866.873
Propiedades de inversión, saldo Final	214.283.794	227.228.642

Movimientos de las propiedades de inversión	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Saldo Inicial	227.228.642	204.893.048
Adiciones, Propiedades de Inversión	10.143.904	62.932.955
Transferencias de (a) Inventarios	(23.067.350)	(39.983.490)
Ventas de Propiedades de Inversión	0	(3.493.030)
Otro incremento (decremento), Propiedades de Inversión (1)	(21.402)	2.879.159
Cambios en Propiedades de Inversión, total	(12.944.848)	22.335.594
Propiedades de inversión, Saldo Final	214.283.794	227.228.642

(1) Corresponde principalmente a las urbanizaciones asociadas a los terrenos clasificados en propiedades de inversión.

El detalle de los ingresos y costos por rentas de las Propiedades de Inversión al 31 de marzo de 2020 y 2019 es el siguiente:

Ingresos y costos de las Propiedades de Inversión	31.03.2020 M\$	31.03.2019 M\$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	188.162	165.590
Depreciación de Propiedades de Inversión	(21.401)	(21.339)
Resultado de la renta de Propiedades de Inversión	166.761	144.251

Al 31 de marzo de 2020 y 2019 no se realizaron ventas de propiedades de inversión.

El detalle de las propiedades de inversión por comunas al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Comuna	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
RENCA	33.455.515	33.416.341
LAMPA	19.452.679	19.466.253
SAN BERNARDO	17.727.422	17.677.747
PUERTO MONTT	15.148.792	15.148.792
COLINA	14.403.859	14.074.250
TEMUCO	13.718.880	13.718.880
ÑUÑO A	9.788.562	16.050.641
PROVIDENCIA	8.641.460	16.295.613
CONCEPCIÓN	8.508.221	8.508.221
BUIN	7.736.557	7.736.557
MAIPU	7.499.466	7.499.466
LAS CONDES	6.285.446	15.544.488
MACUL	6.275.783	6.275.510
LA FLORIDA	5.641.228	0
CHILLAN	4.882.785	4.815.592
VALDIVIA	4.621.173	4.628.143
ANTOFAGASTA	4.281.196	4.274.342
PUNTA ARENAS	3.668.718	2.848.746
HUECHURABA	3.592.478	3.592.478
LOS ANGELES	3.508.847	3.508.847
SAN JOAQUIN	3.470.225	0
RANCAGUA	3.239.831	3.239.831
MACHALI	2.561.735	2.561.735
OSORNO	1.869.541	1.869.541
LO BARNECHEA	1.500.557	1.500.557
TALCA	1.122.224	1.122.224
GRANEROS	438.364	611.597
PUCÓN	295.205	295.205
LA UNION	265.551	265.551
SANTIAGO	251.954	251.954
MAULE	207.559	207.559
FRUTILLAR	175.017	175.017
LAUTARO	46.964	46.964
Total	214.283.794	227.228.642

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.03.2020				
	Participación	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	no controladora			Patrimonio	Resultados
	%	M\$	M\$	M\$	M\$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(250.515)	(78)	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	5.899.460	(213.913)	3.933.170	(142.616)
Consortio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	2.152.925	(29.391)	1.076.463	(14.696)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	10.729.891	(123.598)	3.576.273	(41.195)
Inmobiliaria y Constructora Río Noya S.A.	0,100000%	(334.170)	2.478	(334)	2
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	56.409	454	28.205	227
Inmobiliaria Socovesa Bullock S.A.	30,000000%	25.865	(96)	7.760	(29)
Inmobiliaria Nueva Santa María S.A.	10,000000%	171.833	614	17.183	61
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	72.375.264	692.820	724	7
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	2.685.744	(58.846)	3	0
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	73.761.944	798.182	1.372	15
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	176.492	371.193	44	93
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	0,000010%	15.553.683	(225.879)	2	0
Inmobiliaria Pílares S.A.	0,000053%	41.501.577	82.367	22	0
Total				8.640.862	(198.131)

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2019				
	Participación	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	no controladora			Patrimonio	Resultados
	%	M\$	M\$	M\$	M\$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(250.437)	(153)	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	6.113.373	(298.289)	4.075.786	(198.869)
Consortio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	2.182.315	2.661.232	1.091.158	1.330.616
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	10.853.491	(371.551)	3.617.469	(123.838)
Inmobiliaria y Constructora Río Noya S.A.	0,100000%	(336.648)	6.004	(337)	6
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	55.954	7.217	27.977	3.609
Inmobiliaria Socovesa Bullock S.A.	30,000000%	25.959	(21.757)	7.788	(6.527)
Inmobiliaria Nueva Santa María S.A.	10,000000%	171.219	59.287	17.122	5.929
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	71.418.696	981.543	714	10
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	2.744.588	1.317.414	3	1
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	72.963.762	4.895.186	1.357	91
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	(194.702)	342.471	(49)	86
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	0,000010%	15.779.559	(1.302.050)	2	0
Inmobiliaria Pílares S.A.	0,000053%	40.689.210	3.766.721	22	2
Total				8.838.987	1.011.116

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.03.2019				
	Participación	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	no controladora			Patrimonio	Resultados
	%	M\$	M\$	M\$	M\$
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	0,010000%	(250.360)	(76)	(25)	0
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,670000%	6.164.806	(246.855)	4.110.076	(164.580)
Consortio Inmobiliario Macul S.A.	50,000000%	3.354.912	(84.796)	1.677.456	(42.398)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,330000%	11.136.022	(89.020)	3.711.636	(29.670)
Inmobiliaria y Constructora Río Noya S.A.	0,100000%	(342.728)	(76)	(343)	0
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,000000%	60.361	(145)	30.181	(73)
Inmobiliaria Socovesa Bullock S.A.	30,000000%	202.254	(84)	60.676	(25)
Inmobiliaria Nueva Santa María S.A.	10,000000%	138.931	9.213	13.893	921
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	69.523.428	(1.024.540)	695	(10)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	1.309.370	(117.804)	1	0
Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	0,001860%	75.478.624	948.551	1.404	18
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,025000%	(563.757)	(26.584)	(141)	(7)
Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A.	0,000002%	16.803.024	(278.587)	2	0
Inmobiliaria Pílares S.A.	0,000053%	37.081.281	352.212	20	0
Total				9.605.531	(235.824)

1) Ver nota 2.5 a los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

26. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La Sociedad Matriz ha estructurado la segmentación de sus negocios en dos áreas; el Negocio Desarrollo Inmobiliario y Negocio Ingeniería y Construcción, esta información es consistente con los informes internos proporcionados a los responsables de tomar las decisiones operativas relevantes.

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Situación Financiera se presenta a continuación:

Estados de Situación Financiera al 31.03.2020	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	54.158.780	19.878	0	54.178.658
Otros activos financieros, corrientes	1.427.012	0	0	1.427.012
Otros activos no financieros, corrientes	1.627.331	0	0	1.627.331
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	138.934.947	343.051	0	139.277.998
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	37.607.151	8.442.313	(45.412.565)	636.899
Inventarios, corrientes	279.532.337	0	0	279.532.337
Activos por impuestos corrientes, corrientes	18.400.709	0	0	18.400.709
Total de Activos corrientes	531.688.267	8.805.242	(45.412.565)	495.080.944
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	3.029.227	0	0	3.029.227
Derechos por cobrar, no corrientes	10.963.480	2.452.435	0	13.415.915
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	4.088.918	0	0	4.088.918
Inventarios, no corrientes	207.659.266	0	0	207.659.266
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	50.364.428	10.000	(46.443.474)	3.930.954
Activos intangibles distintos de la plusvalía	61.971.015	0	0	61.971.015
Plusvalía	12.900.421	0	0	12.900.421
Propiedades, planta y equipos	18.290.209	0	0	18.290.209
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	2.642.033	6.859.863	0	9.501.896
Propiedades de inversión	214.283.794	0	0	214.283.794
Activos por impuestos diferidos	32.328.878	3.972.303	0	36.301.181
Total de Activos no corrientes	618.521.669	13.294.601	(46.443.474)	585.372.796
Total de activos	1.150.209.936	22.099.843	(91.856.039)	1.080.453.740
PATRIMONIO Y PASIVOS				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	548.232.044	0	0	548.232.044
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	129.989.983	1.891.516	0	131.881.499
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	55.243.887	12.971	(45.412.565)	9.844.293
Otras provisiones, corrientes	3.436.324	26.798	0	3.463.122
Pasivos por Impuestos corrientes , corrientes	1.494.098	0	0	1.494.098
Otros pasivos no financieros, corrientes	25.028	0	0	25.028
Total de Pasivos Corrientes	738.421.364	1.931.285	(45.412.565)	694.940.084
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	5.033.221	0	0	5.033.221
Otras cuentas por pagar, no corrientes	6.237.132	1.476.315	0	7.713.447
Otras provisiones, no corrientes	1.965.187	0	0	1.965.187
Pasivo por impuestos diferidos	9.544.689	0	0	9.544.689
Provisiones por beneficios a los empleados, no corrientes	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros, no corrientes	-	-	-	-
Total de Pasivos no corrientes	22.780.229	1.476.315	0	24.256.544
Total de pasivos	761.201.593	3.407.600	(45.412.565)	719.196.628
Patrimonio				
Capital emitido	127.688.597	45.550.000	(45.550.000)	127.688.597
Primas de emisión	49.597.096	0	0	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas	202.062.968	(21.664.235)	(6.086.996)	174.311.737
Otras reservas	1.018.820	(5.181.174)	5.181.174	1.018.820
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	380.367.481	18.704.591	(46.455.822)	352.616.250
Participaciones no controladoras	8.640.862	(12.348)	12.348	8.640.862
Patrimonio total	389.008.343	18.692.243	(46.443.474)	361.257.112
Total de patrimonio y pasivos	1.150.209.936	22.099.843	(91.856.039)	1.080.453.740

Estados de Situación Financiera al 31.12.2019	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción		
	M\$	M\$		
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	20.187.891	19.438	0	20.207.329
Otros activos financieros, corrientes	1.007.973	0	0	1.007.973
Otros activos no financieros, corrientes	1.396.786	0	0	1.396.786
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	148.662.053	1.301.378	0	149.963.431
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	37.633.336	7.483.543	(44.502.111)	614.768
Inventarios, corrientes	288.500.536	0	0	288.500.536
Activos biológicos, corrientes	564.049	0	0	564.049
Activos por impuestos corrientes, corrientes	19.368.184	0	0	19.368.184
Total de Activos corrientes	517.320.808	8.804.359	(44.502.111)	481.623.056
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	3.085.092	0	0	3.085.092
Derechos por cobrar, no corrientes	10.667.824	2.452.435	0	13.120.259
Inventarios, no corrientes	187.136.338	0	0	187.136.338
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	48.562.613	10.000	(46.443.474)	2.129.139
Activos intangibles distintos de la plusvalía	61.611.862	0	0	61.611.862
Plusvalía	12.900.421	0	0	12.900.421
Propiedades, planta y equipos	18.618.707	11.703	0	18.630.410
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	741.912	6.785.600	0	7.527.512
Propiedades de inversión	227.228.642	0	0	227.228.642
Activos por impuestos diferidos	30.340.958	3.973.388	0	34.314.346
Total de Activos no corrientes	600.894.369	13.233.126	(46.443.474)	567.684.021
Total de activos	1.118.215.177	22.037.485	(90.945.585)	1.049.307.077
PATRIMONIO Y PASIVOS				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	509.542.847	0	0	509.542.847
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	138.863.834	1.888.802	0	140.752.636
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	55.619.523	12.971	(44.502.111)	11.130.383
Otras provisiones, corrientes	3.216.422	26.798	0	3.243.220
Pasivos por Impuestos corrientes , corrientes	1.009.137	0	0	1.009.137
Otros pasivos no financieros, corrientes	23.015	0	0	23.015
Total de Pasivos Corrientes	708.274.778	1.928.571	(44.502.111)	665.701.238
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	5.403.909	0	0	5.403.909
Otras cuentas por pagar, no corrientes	7.100.391	1.476.315	0	8.576.706
Otras provisiones, no corrientes	1.974.208	0	0	1.974.208
Pasivo por impuestos diferidos	9.725.525	0	0	9.725.525
Total de Pasivos no corrientes	24.204.033	1.476.315	0	25.680.348
Total de pasivos	732.478.811	3.404.886	(44.502.111)	691.381.586
Patrimonio				
Capital emitido	127.688.597	45.550.000	(45.550.000)	127.688.597
Primas de emisión	49.597.096	0	0	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas	198.856.615	(21.724.679)	(6.086.196)	171.045.740
Otras reservas	755.071	(5.181.174)	5.181.174	755.071
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	376.897.379	18.644.147	(46.455.022)	349.086.504
Participaciones no controladoras	8.838.987	(11.548)	11.548	8.838.987
Patrimonio total	385.736.366	18.632.599	(46.443.474)	357.925.491
Total de patrimonio y pasivos	1.118.215.177	22.037.485	(90.945.585)	1.049.307.077

Al 31 de marzo de 2020 y 2019 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Resultados Integrales se presenta a continuación:

Estados de Resultados al 31.03.2020	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	68.806.987	0	68.806.987
Costos de ventas	(49.931.088)	0	(49.931.088)
Ganancia bruta	18.875.899	0	18.875.899
Otros ingresos, por función	121.428	0	121.428
Gasto de administración	(11.599.603)	(20.606)	(11.620.209)
Otros gastos, por función	(253.749)	(10.532)	(264.281)
Ingresos financieros	190.308	4.545	194.853
Costos financieros	(4.594.882)	0	(4.594.882)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(198.574)	0	(198.574)
Diferencias de cambio	(1.252)	0	(1.252)
Resultados por unidades de reajuste	546.095	74.265	620.360
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	3.085.670	47.672	3.133.342
(Gasto) Ingreso por Impuesto a las ganancias	(64.391)	(1.085)	(65.476)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	3.021.279	46.587	3.067.866
Ganancia (Pérdida)	3.021.279	46.587	3.067.866
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	3.206.369	59.628	3.265.997
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(198.145)	14	(198.131)
Ganancia (pérdida)	3.008.224	59.642	3.067.866

Estados de Resultados al 31.03.2019	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	50.268.865	0	50.268.865
Costos de ventas	(37.173.584)	(629)	(37.174.213)
Ganancia bruta	13.095.281	(629)	13.094.652
Otros ingresos, por función	211.879	0	211.879
Gasto de administración	(12.521.187)	1.524	(12.519.663)
Otros gastos, por función	(108.333)	0	(108.333)
Ingresos financieros	(10.072)	243.815	233.743
Costos financieros	(2.870.006)	(233.832)	(3.103.838)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(15.853)	0	(15.853)
Diferencias de cambio	56	0	56
Resultados por unidades de reajuste	257.969	(679)	257.290
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(1.960.266)	10.199	(1.950.067)
(Gasto) Ingreso por Impuesto a las ganancias	353.879	0	353.879
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	(1.606.387)	10.199	(1.596.188)
Ganancia (Pérdida)	(1.606.387)	10.199	(1.596.188)
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(1.370.563)	10.199	(1.360.364)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(235.824)	0	(235.824)
Ganancia (pérdida)	(1.606.387)	10.199	(1.596.188)

a) Al 31 de marzo de 2020 y 2019 el detalle los ingresos provenientes de actividades ordinarias desagregadas por unidad de negocio es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	31.03.2020 Desarrollo Inmobiliario M\$	31.03.2019 Desarrollo Inmobiliario M\$
Ventas de inmuebles	63.783.774	47.928.112
Casas	20.694.498	23.448.225
Departamentos	43.089.276	24.440.448
Oficinas y/o locales comerciales	0	39.439
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	2.209.095	1.621.078
Casas	58.322	44.105
Departamentos	2.150.773	1.576.973
Venta de terrenos	1.181.698	93.864
Otras ventas y servicios	1.632.420	625.811
Ventas y servicios varios	51.993	217.047
Ventas Agrícola	1.116.122	4.432
Venta de servicios (SELAR)	266.841	238.592
Ingresos por arriendos	197.464	165.740
Total	68.806.987	50.268.865

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, no existen ingresos para el área de Ingeniería y Construcción.

Al 31 de marzo de 2020 y 2019 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Flujo de Efectivo se presenta a continuación:

Estados de Flujo de Efectivo al 31.03.2020	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción 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	108.798.056	0	(1.305.553)	107.492.503
Otros cobros por actividades de operación	0	962.842	0	962.842
Clases de pagos				
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(69.037.103)	(2.402)	1.305.553	(67.733.952)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(22.397.860)	0	0	(22.397.860)
Otros pagos por actividades de operación	(7.463.343)	0	0	(7.463.343)
Intereses pagados	(3.777.804)	0	0	(3.777.804)
Intereses recibidos	59.785	0	0	59.785
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(2.126.046)	0	0	(2.126.046)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	4.055.685	960.440	0	5.016.125
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	58.324	0	0	58.324
Compras de propiedades, plantas y equipos	(371.334)	0	0	(371.334)
Compras de activos intangibles	(170.209)	0	0	(170.209)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(483.219)	0	0	(483.219)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	62.582.939	0	0	62.582.939
Total importes procedentes de préstamos	62.582.939	0	0	62.582.939
Préstamos de entidades relacionadas	852.139	0	(852.139)	0
Pagos de préstamos	(25.857.639)	0	0	(25.857.639)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(639.991)	0	0	(639.991)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(6.539.025)	(960.000)	852.139	(6.646.886)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	30.398.423	(960.000)	0	29.438.423
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	33.970.889	440	0	33.971.329
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	33.970.889	440	0	33.971.329
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	20.187.891	19.438	0	20.207.329
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	54.158.780	19.878	0	54.178.658

Estados de Flujo de Efectivo al 31.03.2019	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción 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	138.551.723	0	(2.571.270)	135.980.453
Otros cobros por actividades de operación	0	956.627	0	956.627
Clases de pagos				
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(69.216.174)	(78.515)	2.571.270	(66.723.419)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(21.600.840)	0	0	(21.600.840)
Otros pagos por actividades de operación	(3.653.829)	0	0	(3.653.829)
Intereses pagados	(2.605.122)	0	0	(2.605.122)
Intereses recibidos	192.219	0	0	192.219
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(140.837)	0	0	(140.837)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	41.527.140	878.112	0	42.405.252
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	61.422	0	0	61.422
Compras de propiedades, plantas y equipos	(152.516)	0	0	(152.516)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	133.777	0	0	133.777
Compras de activos intangibles	(107.789)	0	0	(107.789)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(65.106)	0	0	(65.106)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	31.263.859	0	0	31.263.859
Total importes procedentes de préstamos	31.263.859	0	0	31.263.859
Préstamos de entidades relacionadas	6.221.506	0	(6.221.506)	0
Pagos de préstamos	(42.002.215)	0	0	(42.002.215)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(458.938)	0	0	(458.938)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(15.790.084)	(878.200)	6.221.506	(10.446.778)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(20.765.872)	(878.200)	0	(21.644.072)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	20.696.162	(88)	0	20.696.074
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	20.696.162	(88)	0	20.696.074
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	9.314.672	19.838	0	9.334.510
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	30.010.834	19.750	0	30.030.584

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

27.1 Juicios y acciones legales

a. Juicios

a.1 Juicios Laborales y Reclamaciones Administrativas al 31 de marzo de 2020.

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

a.2 Juicios Civiles al 31 de marzo de 2020.

a.2.1 Hospital Cañete.

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

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

Con fecha 27 de enero de 2020 se produjo la vista de la causa y con fecha 18 de febrero de 2020 la Corte de Apelaciones de Concepción revirtió el fallo de primera instancia, condenando al Servicio de Salud de Arauco al pago de M\$2.475.000.- Este fallo fue objeto de la interposición de un recurso de casación en la forma por parte del demandado, el cual está pendiente de vista ante la Corte Suprema, la cual estimamos se producirá durante el primer semestre de 2020.

a.2.2 Sernac Cláusulas Abusivas.

Nuestras filiales Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. e Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. han sido demandadas por el Sernac para que sean declaradas nulas algunas cláusulas estimadas abusivas por tal entidad, contenidas en los actos y contratos suscritos con clientes durante el proceso inmobiliario.

La cuantía de la causa es indeterminada, estimándose en esta etapa que una eventual sentencia desfavorable no tendrá un efecto material en los resultados de la Sociedad.

Con fecha 20 de noviembre de 2018 fue notificado el fallo de primera instancia, el cual acogió parcialmente la demanda del Sernac, aún cuando no estableció ningún efecto pecuniario para nuestra filial en términos de multas o indemnizaciones. Dentro de los plazos legales, el Sernac interpuso recursos de casación y apelación ante la I. Corte de Apelaciones de Santiago, recursos a los cuales nuestras filiales adhirieron oportunamente.

La Corte de Apelaciones de Santiago ordenó la realización de trámites formales previo a la vista de

la causa, la cual se produjo recién con fecha 28 de enero de 2020. Antes de la crisis sanitaria estimábamos que el fallo sería emitido durante el primer trimestre de 2020. Sin embargo, en el contexto actual estimamos que ello ocurrirá durante el segundo semestre de 2020.

a.2.3 Torres A y B Vicuña Mackenna, Santiago.

Nuestra filial Inmobiliaria Pilares ha sido demandada por situaciones de postventa en parte de las unidades y bienes comunes del proyecto “Vicuña Mackenna Torres A y B”. La demanda se encontraba en etapa de prueba y fue decretado su abandono, el cual a la fecha no ha sido objeto de recursos. En consecuencia, esta causa se considera terminada para todos los efectos.

a.2.4 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. Actualmente existen recursos pendientes contra ese fallo, los que estimamos se resolverán dentro del primer semestre de 2020.

Con posterioridad al fallo indicado, y sin perjuicio de existir recursos pendientes, nuestra filial fue notificada de una nueva demanda de idénticas características que la abandonada. Esta nueva causa se encuentra en etapa de prueba, con fallo de primera instancia estimado para el segundo semestre de 2020.

a.2.5 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 puede ser objeto de la interposición de recursos al no haberse notificado todas las partes del juicio.

a.2.6 Subcontrato Pinturas Diatronc, Proyecto Conde del Maule II.

Nuestra filial Constructora Socovesa Santiago ha sido demandada por un supuesto incumplimiento de subcontrato de pintura del Proyecto Conde del Maule II. La demanda se encuentra actualmente en etapa de conciliación, estimándose que se contará con un fallo de primera instancia durante el primer semestre de 2021.

a.2.7 Otras Causas.

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

a.3. Juicios Arbitrales al 31 de marzo de 2020.

a.3.1 Ruidos Molestos Departamento Edificio Candelaria Goyenechea.

Nuestra filial Almagro S.A. ha sido demandada por supuestos ruidos molestos en uno de los departamentos vendidos en el Proyecto Candelaria Goyenechea. La demanda se encuentra actualmente en etapa de conciliación. Las partes han acordado una serie de acciones y medidas de índole técnico que estimamos permitirán llegar a un acuerdo transaccional, el cual se ha dilatado por aspectos técnicos de disponibilidad de repuestos, pero debiese concretarse durante el primer semestre de 2020.

a.3.2 Incumplimiento Promesa Compraventa Proyecto Parque Las Encinas III

Nuestra filial Almagro S.A. era parte demandada en causa arbitral intentada por cliente que considera se incumplió la promesa de compraventa que había suscrito respecto de un departamento. La cuantía de la demanda ascendía a Uf.3.800.-, La causa se resolvió durante la etapa de conciliación, la cual se produjo con fecha 21 de enero de 2020, considerando sólo una devolución al cliente de UF.1.350.-, con lo cual se dio término al juicio.

a.4. Otras Acciones Legales al 31 de marzo de 2020.

No existen otras acciones legales que informar.

a.5. Contingencias Tributarias al 31 de diciembre de 2019.

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

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

Hemos revisado nuestra estimación preliminar, considerando que se contará con un pronunciamiento de primera instancia durante el primer semestre de 2020.

a.6. Gestiones Administrativas.

No existen causas de esta naturaleza actualmente en trámite.

a.7 Conclusión.

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

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

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

c. Compromisos

Existen promesas de compra de opciones por terreno vigentes de nuestra filial Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. por un monto total de UF 223.795 (ver nota 3.2 y 14 a los Estados Financieros Consolidados Intermedios).

27.2 Sanciones administrativas

Para el período terminado al 31 de marzo de 2020 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 informados, ni la Sociedad ni sus administradores han sido sancionados por la Comisión para el Mercado Financiero u otras autoridades administrativas.

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

(a) Garantías recibidas de terceros

Al 31 de marzo de 2020, existen garantías recibidas de terceros según el siguiente detalle:

Cauciones	
Subcontratista	MONTO M\$
Boletas y pólizas de garantía	703.836
Cheques en garantía	66.285
Total	770.121

(b) Garantías a favor de terceros

Acceptor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable 31.03.2020 M\$
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RAPALLO	7.715.309
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	296.870
SCOTIABANK - BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA PARQUE B	12.653.175
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INDICO	4.632.113
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.961.424
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.535.031
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COLÓN 4947	18.806.033
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	411.117
SCOTIABANK - BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PADRE HURTADO 1777	15.110.698
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALCANTARA	8.260.891
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PRESIDENTE ERRAZURIZ	7.914.633
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.291.024
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	369.422
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FEDERICO LATHROP	7.295.670
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA NUNOA	18.087.121
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SAN EUGENIO 509	5.787.468
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	6.157.348
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	6.456.363
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.458.171
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	385.659
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	424.758
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA II	10.496.440
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ICONO	7.074.869
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA III	4.109.970
SCOTIABANK - BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA IV	2.363.151
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	380.661
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	119.456
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	137.057
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTA ELENA	4.566.986
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	GENERAL MACKENNA II	7.833.874
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MARCHANT PEREIRA	11.398.805
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATÉGICAS	683.822
ITAU CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SEMINARIO	12.250.609
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INSIGNE	2.118.957
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.925.581
SCOTIABANK - BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	683.851
SCOTIABANK - BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.167.749
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	7.385.237
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	480.323
ESTADO	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.547.004
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS LILAS	11.710.345
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	6.135.499
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA ARCILLA ROJA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.022.605
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS OLIVOS II	13.106.559
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS OLIVOS III	11.352.305
BANCO CHILE	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.594.300
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	DIECIOCHO	11.585.174
BANCO CHILE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VICUNA MACKENNA 3030 TORRE B	3.072.282
BANCO CHILE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VICUNA MACKENNA 3030 TORRE A	11.956.655
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	GENERAL FREIRE	9.742.097
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FREIRE II	3.304.522
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VICUNA MACKENNA - 7770	9.317.968
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	9.244.243
BICE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	11.950.135
ESTADO	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.898.112
SANTANDER	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.634.669
BCI	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	9.793.972
ESTADO	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	6.685.142
ITAU CORPBANCA	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.989.607
SANTANDER	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	13.486.419
ITAU CORPBANCA	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.731.111
ESTADO	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LO OVALLE E1	3.419.970
ESTADO	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.687.651
BICE	SOCOVESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.287.650
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.360.341
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALQUINTA II	6.478.288
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALKURA IV	4.372.695
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.205.383
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SINGULAR	16.177.603
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SINGULAR B	6.625.692
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.848.854
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.823.284
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA CASTAÑOS	6.838.339
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA MATENES	2.666.713

Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos	Valor Contable
				Tipo	31.03.2020 M\$
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA MAITENES II	1.703.522
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA CASTAÑOS II	5.034.526
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.058.850
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS V-A	12.380.055
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO LOS BRAVOS VI	6.878.719
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS VII	9.010.602
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO LOS BRAVOS II	3.386.654
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS VIII	5.062.294
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	878.829
CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS IV	773.360
CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS III	1.258.725
CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS V	773.773
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.306.296
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASA QUINTA III	4.111.913
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASA QUINTA IV	2.701.045
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.940.802
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.585.386
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO PORTAL MACHALI V	283.544
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.021.301
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.727.287
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA GRANEROS II	6.126.949
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	512.895
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA LA FLORIDA	11.182.064
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA LA FLORIDA B	2.088.072
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO M3	8.111.927
SANTANDER	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.637.679
SCOTIABANK - BBVA	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	WALKER MARTINEZ	4.758.417
BCI	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LINDEROS	10.253.759
ESTADO	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL MONTIJO	573.522
ESTADO	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL MONTIJO	1.036.772
ESTADO	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 11-A1	24.538.978
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CERRO NEGRO III	8.218.501
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.865.345
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	4.663.477
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	241.763
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	8.220.197
ESTADO	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PATAGUAS IV	3.587.591
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	538.579
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	269.474
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	178.563
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	249.570
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	13.155
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ESTANCIA LAS RASTRAS I	3.866.348
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ESTANCIA LAS RASTRAS II	2.312.276
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	38.635
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	49.658
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	620.765
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.063.486
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.301.011
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL SAN PEDRO IX	1.612.611
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	260.780
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	WILKE	900.849
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.952.283
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO NOVO URBANO	2.560.415
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.387.144
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	95.601
SCOTIABANK - BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	478.121
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	92.012
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	5.388.338
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	387.266
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE LA FRONTERA VI	7.280.198
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	569.118
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA NIELOL	3.221.876
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	551.416
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO PARQUE OLIMPIA	6.454.418
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.249.619
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.193.658
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON V	6.328.532
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COSTA PUCON II - EQUIPAMIENTO	17.819
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	426.163
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	569.080
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	177.121
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	153.445
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	144.589
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	58.310
BCI	INMOBILIARIA MISIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	638.667
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO PARQUE FRANCIA	3.691.332
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO PARQUE FRANCIA II	91.930
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO TIERRA NOBLE II	3.662.734
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO TIERRA NOBLE III	198.164
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	127.030
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	311.970
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	509.778
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.084.083
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	241.747
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	200.697
ITAU CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	425.444
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	396.100
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	165.451
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	150.937
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	162.948
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	421.241
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	55.794
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.014.838
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	37.973
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	689.576
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	20.251
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	91.178
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	36.829
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	126.993
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	JARDIN DE LA PATAGONIA 6	6.673.775
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VALLE LAS LENGAS	350.433
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.588.141
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.661.284
BCI Factoring	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARES POR COBRAR	2.940.920
BCI Factoring	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARES POR COBRAR	38.449
BCI Factoring	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HIPOTECARIA	1.981.892
BCI Factoring	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HIPOTECARIA	4.303.765
BANCO CHILE	INMOBILIARIA PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HIPOTECARIA	5.685.160
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HIPOTECARIA	5.721.974
Total Garantías al 31.03.2020					715.845.921

29. MEDIO AMBIENTE

Los principales desembolsos acumulados en proyectos para mejorar el medio ambiente efectuado por la Sociedad a través de su filial Servicios Sanitarios Larapinta S.A. al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, se detallan a continuación:

MEDIO AMBIENTE	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Plantas elevadoras de aguas servidas	106.237	106.237
Plantas de tratamientos de aguas servidas	2.136.886	2.136.886
Emisarios de descarga de aguas servidas	95.491	95.491
Total	2.338.614	2.338.614

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

30. COSTOS POR PRÉSTAMOS

Detalle	31.03.2020	31.03.2019
Tasa de interes real promedio mensual utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización	0,0584%	0,2989%
Importe de los costos por préstamos capitalizados M\$	1.144.163	1.639.062
Total de costos financieros M\$	5.739.045	4.742.900
Porcentaje de activación de intereses sobre el total de costos financieros	19,94%	34,56%

Política de préstamos que devengan intereses:

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

Política de capitalización de costos por intereses:

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

31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

31.1 Políticas de Gestión de Riesgos

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

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

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

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

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

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

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

31.2 Factores de Riesgo

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

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

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

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

- **Riesgo de crisis sanitaria**

A partir de mediados de marzo, el país, al igual que el resto del mundo, ha vivido una crisis sanitaria producida por la pandemia del Covid-19. Como medida de manejo de esta crisis, tanto a nivel internacional como local, la autoridad sanitaria ha decretado confinamientos para la población, lo que tiene un severo impacto para la actividad económica en general. En nuestro país, la aplicación de cuarentenas selectivas a partir de esa fecha, en forma intermitente, para distintas comunas y ciudades del país, ha tenido un significativo impacto en el desarrollo normal del quehacer nacional, y en consecuencia, en el negocio inmobiliario, tanto a nivel de ventas y escrituras como de operación de las obras.

Esta crisis no tiene precedentes y por tanto, no se sabe cuánto va a durar ni cuán profundos serán sus efectos. Por de pronto, ya existe consenso en que el impacto sobre la actividad será profundo, abarcando a la economía mundial completa, con una contracción del producto de magnitud no vista desde la gran depresión del año 29 del siglo pasado. Esta crisis generará un shock negativo simultáneo de oferta y de demanda. El de oferta, a partir del corte de suministros para muchas industrias en una economía mundial muy globalizada en sus cadenas de valor. El de demanda, como consecuencia de los confinamientos masivos, que impiden que se materialicen compras de bienes y servicios, con un impacto particularmente significativo para algunas industrias. Con todo, las características particulares de esta crisis presentan un importante desafío a la hora de diseñar la respuesta a través de políticas contra-cíclicas, tanto fiscal como monetaria, cuya efectividad es más acotada.

El impacto sobre las diversas industrias tendrá distinta intensidad. En el caso de la industria inmobiliaria, se puede esperar efectos de corto, mediano y largo plazo, que significarán cambios relevantes en el mercado objetivo, demandando un diseño estratégico adecuado para ajustarse a dichos cambios.

En el corto plazo existe el impacto directo sobre las obras en construcción, muchas de las cuales han debido detener intermitentemente su actividad producto de las restricciones sanitarias, y sobre el normal funcionamiento de la gestión administrativa en general. Paralelamente, tanto el proceso de escrituración, aunque en forma acotada, como particularmente el de venta, se han visto afectados por las mismas restricciones que impiden la libre circulación de la población. Como forma de enfrentar esta situación en el corto plazo, y buscando mitigar riesgos, Empresas Socovesa tomó

la decisión de proteger la salud de sus trabajadores implementando protocolos de seguridad sanitaria tanto en las oficinas centrales como en las obras, además de impulsar el teletrabajo toda vez que esto era posible, y de potenciar el canal virtual de ventas. Asimismo, se aumentó la caja para asegurar la liquidez durante este periodo y se concentraron los esfuerzos en lograr escriturar las promesas que ya estaban firmadas. Las inversiones en tierra y los nuevos lanzamientos se congelaron a partir del 15 de marzo de 2020 y la compañía inició un plan de ajuste organizacional buscando responder a los nuevos volúmenes de demanda que se estiman serán los que se enfrentarán en los próximos años, como consecuencia del impacto de mediano y largo plazo de la crisis.

Sin tener certezas sobre la magnitud del impacto, es evidente que en un horizonte de al menos 24 meses plazo la demanda potencial se verá afectada. En el corto plazo deberíamos enfrentar un impacto negativo sobre el empleo, las expectativas de los hogares, y el nivel de acceso al crédito hipotecario, todas variables fundamentales en su efecto sobre la demanda inmobiliaria. Por tanto, menores ventas, aumentos en el nivel de desistimientos y un ajuste más lento a la baja en la oferta, debieran deteriorar las velocidades de venta y los meses para agotar stock.

A pesar de que ya hay expertos que pronostican importantes cambios en el mercado inmobiliario local en una perspectiva de largo plazo, pensamos que es muy pronto aún para ese tipo de conclusiones. Eventuales cambios en las preferencias de la población o en el ámbito regulatorio estarán supeditado, entre otras cosas, a la duración y profundidad de la crisis, lo cual todavía es bastante incierto.

Es relevante señalar que esta crisis sanitaria ha revelado la conexión que tienen las distintas tipologías de riesgo que considera la Matriz de Riesgo de la empresa, obligando a la alta administración a ampliar la mirada hacia una visión más integral de los riesgos que hoy afectan los objetivos estratégicos de la empresa. La compañía ha hecho un análisis profundo de los riesgos que hoy se enfrentan, de manera de poder identificar cómo ha cambiado el impacto y probabilidad de ocurrencia de esos riesgos, y la forma en que se intentarán mitigar.

Empresas Socovesa durante los últimos años ha logrado mantener equilibrios inmobiliarios sanos, con una adecuada estructura de financiamiento, que le permiten hoy enfrentar esta crisis en buen pie, por lo tanto, la compañía seguirá enfocada en administrar y gestionar el nuevo escenario que se enfrentará en el corto y mediano plazo, revisando constantemente el devenir de la crisis, de manera de ajustar los escenarios que se manejan y pro-accionar frente al desarrollo de esta pandemia.

- **Riesgo del Ciclo Económico**

El riesgo de ciclo económico incluye variables económicas como tasa de interés y condiciones de financiamiento, inflación, tasa de desempleo y expectativas económicas. El sector de la construcción se caracteriza por ser pro-cíclico ante los shocks económicos, sobre-reaccionando en periodos de crecimiento y cayendo más que el producto en periodos de crisis. El Banco Central reacciona frente a las fluctuaciones de los ciclos económicos haciendo fluctuar las tasas de interés y los consumidores cambiando sus hábitos de consumo frente al cambio de las expectativas económicas y todas las variables que con él se mueven. La empresa tiene un asesor externo en

esta materia, que expone periódicamente sobre los posibles cambios de la economía global y nacional, lo que le permite a la empresa reaccionar frente a los cambios de tendencia de los ciclos económicos.

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

En lo que respecta al “Riesgo de Ciclo Económico”, la efervescencia social que convulsionó al país a partir del 18 de octubre de 2019 y la aparición del Covid-19 ha puesto en guardia a todos los estamentos de la empresa respecto del impacto que estos hechos tienen y tendrán sobre el ciclo económico. Sin duda estos hechos impactarán el crecimiento esperado para 2020, además de tener un impacto sobre las tasas de interés de corto y largo plazo, relevantes para el financiamiento de obras de construcción y créditos hipotecarios. También es importante observar el impacto que acusarán los índices de empleo, factor muy relevante en la demanda inmobiliaria, habiéndose constatado un aumento sostenido en los despidos por necesidades de la empresa desde octubre de 2019 hasta la fecha. En materia inmobiliaria, la demanda ha disminuido afectada por la caída en expectativas tanto de empresarios como consumidores. Por otro lado, se está monitoreando permanentemente la tasa de desistimientos de las promesas de compraventa no escrituradas, la cual a la fecha se mantiene en niveles sanos. Si bien el impacto en la empresa es claramente negativo, se puede decir que la estrategia de diversificación de la oferta en distintos segmentos socioeconómicos y tipo de productos ha sido acertada y permiten mitigar en parte los efectos de esta crisis.

- **Competencia**

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

Este riesgo se había mitigado con la participación de fondos de inversión y otros actores del mundo financiero que participan como inversionistas en desarrollos específicos o en fondos que participan de varios proyectos, con lo que muchos proyectos en la industria cuentan con una base de capital adecuada para sortear períodos de menor demanda inmobiliaria. Lo más probable es que este riesgo se materialice por la vía de una mayor tendencia a realizar descuentos. A Empresas Socovesa el ser socia tanto de la Cámara Chilena de la Construcción como de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios A.G. (ADI), le permitirá debatir temas como el que estamos viviendo con un número importante de otros actores de la industria, logrando con ello tener buena

información y estar bien preparada para enfrentar esta situación. También mitigamos este riesgo mediante la inversión en nuestras marcas y el desarrollo de valor agregado para nuestros productos inmobiliarios, activos que en la medida que el país se desarrolla están teniendo cada vez mayor relevancia. Si bien enfrentaremos rebajas importantes en precios de la competencia, sobre todo de aquellas empresas que verán comprometida su viabilidad futura, no es menos cierto que los clientes valoran cada vez más el prestigio de las empresas y su permanencia en el tiempo, de manera de poder exigir el servicio de postventa que garantiza la ley.

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

Si bien en las viviendas sobre UF 2.200 la posibilidad de comprar una vivienda es influenciada en parte importante por las tasas de interés de financiamiento hipotecario y por el porcentaje de financiamiento al cual se puede acceder, en el segmento bajo las UF 2.200, y especialmente en la vivienda social, es el financiamiento otorgado por el sector público el que incide en la demanda. Las ventas de la compañía en el segmento de viviendas sociales dependen del financiamiento hipotecario y de la política de subsidios proveniente de organismos gubernamentales, principalmente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cambios en la política de construcción de viviendas sociales y la entrega de subsidios habitacionales por parte del Estado, podrían afectar los resultados de Empresas Socovesa.

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

En relación con estos riesgos, se ha observado un alza de las tasas de interés de créditos hipotecarios (3,0%), que se encontraban en rangos históricamente bajos a fines de octubre de 2019 (1,91%), pero si comparamos las tasas actuales con las históricas, todavía se encuentran en niveles bajos y adecuados para el desarrollo inmobiliario. También es esperable mayores restricciones al acceso a crédito por parte de los bancos. Respecto al porcentaje del precio que financian las instituciones financieras, hoy se puede conseguir créditos hipotecarios hasta un 80% del precio, logrando un 90% en los mejores clientes, lo que corresponde a la política observada en los últimos años producto de la nueva norma de la SBIF que desincentiva los créditos hipotecarios con pie menor al 20%. Por otro lado, dada la mayor prioridad que el gobierno está dando a la agenda social, cabría esperar a futuro un aumento de subsidios. Empresas Socovesa ha tenido en el pasado un muy buen desempeño en su adjudicación, lo que indica que se han tenido productos adecuados y el conocimiento técnico necesario para asesorar a aquellos que optan a este beneficio.

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

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

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

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

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

La efervescencia política y el COVID han propiciado la aparición de proyectos de ley e intervenciones de orden económico que han impactado o tendrán impactos negativos algunos y positivos otros sobre la empresa. Algunos de ellos ya están implementados, como la sobretasa de contribuciones de bienes raíces contenida en la última reforma tributaria. Sin embargo, la implementación adolece de errores respecto al registro de propiedades que tiene el SII, lo que nos obligará a apelar el cobro. Cabe destacar que la empresa está constantemente evaluando el impacto de los cambios legislativos y regulatorios que la pudieran afectar.

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

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

Es relevante señalar que esta modificación empezará a operar 18 meses después de la publicación del decreto que apruebe el Reglamento, lo que tuvo lugar el día 17 de mayo de 2019, por lo que dicho reglamento empezará a regir a partir de noviembre de 2020.

- **Disponibilidad de Terrenos**

Empresas Socovesa mantiene existencias de terrenos que estima son suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo para los próximos 3 a 5 años aproximadamente. Si bien la compañía considera que sus políticas y procedimientos de compra de terrenos son efectivos, no se puede asegurar que podrá adquirir terrenos adecuados a precios rentables en el futuro. Hasta la fecha este riesgo no ha pasado de ser una mera hipótesis, por lo que no existe ningún impacto en los resultados actuales o futuros. Empresas Socovesa tomó la decisión de congelar la compra de tierra a partir del 15 de marzo de 2020, con la excepción de aquellos terrenos que les faltaba comprar

alguna propiedad pequeña para completar el paño y terrenos en los cuales existiesen compromisos contractuales de compra de los cuales la compañía no se pudiera sustraer. Como una forma de mitigar este riesgo, se creó una nueva área con competencia corporativa: el área de Inversiones. Esta área se especializa en la evaluación y compra de terrenos para todas las filiales del grupo con presencia en Santiago, función que hasta ahora administraba cada filial en forma independiente. La situación social actual sin duda traerá una ralentización de las transacciones de tierra, ya que en situaciones de incertidumbre se tienden a alejar las puntas de precio de compra y venta.

- **Riesgos de Siniestros**

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

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

Si bien durante la crisis social Socovesa tuvo algunos robos menores producto de los disturbios, estos fueron cubiertos por nuestros seguros. Es importante aclarar que hasta la fecha no ha sido política el asegurar las casas contra incendio una vez terminadas (si los edificios), por lo que estamos expuestos a este riesgo.

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

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

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

contingencia, se han realizado jornadas de reflexión, en las que ha surgido la preocupación razonable de la futura estabilidad laboral.

El efecto de las cuarentenas en nuestras obras ya sea porque el proyecto está en una comuna con cuarentena o porque los trabajadores viven en comunas restringidas, ha obligado a la empresa a tomar medidas. En principio se les ha propuesto a los trabajadores tomarse como vacaciones los primeros días de inasistencia, de manera que no se vea afectada la remuneración que perciben. Una vez consumidas las vacaciones disponibles, la empresa está suspendiendo contratos conforme a la ley.

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

- **Estacionalidad de las escrituraciones**

Empresas Socovesa a lo largo de su historia ha tenido una marcada estacionalidad en su ciclo de escrituración, concentrándose ésta en el último trimestre. Esta situación tiene el riesgo de que, si por algún motivo se retrasa la recepción municipal de algunos proyectos, éstos no puedan ser escriturados y consiguientemente, no se logre el reconocimiento de las utilidades durante el año que estaba presupuestado. Esta situación no sólo afecta el reconocimiento de los ingresos de la compañía, sino también, el atraso en las recuperaciones de dichas ventas y el efecto que esto tiene sobre el nivel de endeudamiento y costo financiero. El año 2020 se inició con la escrituración de los saldos no escriturados del 2019 producto de los efectos de la crisis social. Se estima que este año la estacionalidad histórica será mucho menos marcada, produciéndose una escrituración más pareja durante todos los meses del año.

Tanto los ingresos como el nivel de endeudamiento son variables que los analistas financieros toman en cuenta a la hora de evaluar la situación financiera de la empresa, por lo que la situación arriba comentada tiene un alto impacto si es que el análisis de la empresa es superficial y no toma en cuenta las externalidades anteriormente descritas. Sin perjuicio de lo anterior, la empresa está constantemente trabajando para neutralizar este riesgo, intentando hacer una programación de las obras que logre atenuar la estacionalidad que se ha dado históricamente. Adicionalmente, la empresa ha informado respecto a su plan de modernización de su estructura organizacional que se inició con la centralización de las áreas de Operaciones Comerciales y Arquitectura el año 2018, y que continuó durante el 2019 con la creación del área de Inversiones y con ajustes en las estructuras de Almagro, Socovesa Santiago y Pilares. La compañía considera que estos cambios han generado mejoras, particularmente el del área de operaciones comerciales ha conseguido mejorar el desempeño de este proceso y por lo tanto disminuir este riesgo.

- **Riesgo de Ciclo de Negocio**

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

importantes de administrar en este negocio, la que requiere saber leer las condiciones actuales del mercado y prever a tiempo las condiciones futuras. 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.

- **Riesgo Financiero**

Son aquellos riesgos ligados a la imposibilidad de realizar transacciones o al incumplimiento de obligaciones procedentes de las actividades por falta de fondos, como también las variaciones de tasas de interés, tipos de cambios, quiebra de la contraparte u otras variables financieras de mercado que puedan afectar patrimonialmente a Empresas Socovesa.

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

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

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

Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujo de efectivo se obtienen de los recursos propios generados por la actividad ordinaria de Empresas Socovesa y por la contratación de líneas de crédito que aseguren fondos suficientes para soportar las necesidades previstas para un período, manteniendo siempre líneas aprobadas por los bancos para enfrentar contingencias o inversiones imprevistas. La naturaleza del negocio de Empresas Socovesa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. El monto y el momento de realización de dichas inversiones dependen de las condiciones de mercado. El ciclo económico, en gran medida, es el que gatilla la aparición de este riesgo; sin embargo, si por alguna razón el “riesgo de ciclo económico” no fue controlado a tiempo, este “riesgo de liquidez”- que actuará a través de los bancos- obligará a la empresa a detener sus nuevas inversiones.

Para atenuar este riesgo la compañía efectúa proyecciones de flujo de caja de corto, mediano y largo plazo, además de un análisis mensual de la situación financiera de cada filial. Se observan constantemente las expectativas del mercado de deuda, analizando la conveniencia de tomar nuevos financiamientos y/o reestructurar deudas. En este sentido, existen políticas definidas en base a parámetros que son controlados permanentemente. El plan de inversiones para el año 2020 redundará en la disminución de los pasivos financieros, manteniendo controlados los equilibrios

inmobiliarios. Actualmente la contingencia nos obliga a considerar con mayor detenimiento la posible aparición de este riesgo.

Riesgo de Tipo de Cambio: Este riesgo viene dado principalmente por los pagos que se deben realizar en monedas distintas al peso, por obligaciones contraídas en la construcción de viviendas, y por la deuda contratada en moneda distinta a la moneda funcional de la Sociedad. Empresas Socovesa no está afectada a un riesgo por efecto de la variación en el tipo de cambio, puesto que la mayor parte de las transacciones son en pesos y unidades de fomento (UF). La empresa tiene como política cubrir cualquier riesgo de tipo de cambio en aquellas operaciones hechas en moneda extranjera mediante la toma de instrumentos derivados; no obstante, el efecto que variaciones relevantes en el tipo de cambio real, como el que hemos observado, sin duda tendrá 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.

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

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

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

- **Clasificación de Riesgo**

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

de su clasificación actual, lo que la obligaría a hacer esfuerzos adicionales para explicar y fundamentar, tanto a las clasificadoras de riesgo como a las instituciones financieras, respecto de la situación real de la empresa.

Clasificadora de Riesgo	Solvencia	Acciones	Perspectiva	Fecha
Feller-Rate	BBB+	1a Clase N3	Negativa	abr-20
ICR	BBB+	1a Clase N3	En observación	abr-20

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

- **Riesgo de Post Venta**

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

- **Riesgo Laboral**

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

Frente a estos riesgos la empresa ha tomado los resguardos creando un Comité Laboral que sesiona con periodicidad y que vela por que nuestras empresas se ajusten a la normativa laboral

vigente, a la Ley 20.393 de Responsabilidad Penal, etc. Dentro de las iniciativas existentes para prevenir dicho riesgo, se encuentran distintos mecanismos que permiten a nuestros colaboradores hacer denuncias anónimas cuando se vulneren las normas legales y de conducta que promueve la empresa a través de su Código de Ética y Conducta Organizacional.

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

El proyecto de suspensión de contratos al que estamos acogiendo a algunos trabajadores, que permite la suspensión ordinaria y extraordinaria de los mismos, está regulado por una serie de requisitos que deben cumplirse. El hacer mal uso de este beneficio determina multas para aquellos que no cumplan con los requisitos, motivo por el cual se han tomado resguardos para que este riesgo no se materialice.

- Riesgo de Infraestructura, Comunicaciones y Seguridad de la Información

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

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

Para el control de este riesgo Empresas Socovesa ha decidido crear un Comité de Seguridad y contratar la asesoría de expertos externos.

Tanto la crisis social como la reclusión domiciliaria que ha exigido el COVID han obligado a la empresa a operar con teletrabajo. Todos nuestros colaboradores que se mantienen en sus hogares se han llevado sus equipos, pues estos cumplen con estándares de seguridad mayores a los que probablemente tienen en sus casas. Si bien muchos de los sistemas con que opera la empresa corresponde a aplicaciones WEB y por tanto se puede acceder a ellas desde cualquier lugar, hay algunas que requieren de conexiones VPN a los servidores de la empresa. Podemos informar que en general el teletrabajo se ha implementado sin problema. Lo que sí es importante mencionar, es que el teletrabajo necesariamente ha aumentado este riesgo, pues no todos los sistemas de control que funcionan en nuestras oficinas tienen efectividad en las casas de nuestros colaboradores. A esto hay que sumarle que en general los ciberataques han aumentado el último tiempo producto de la mayor vulnerabilidad de los sistemas. Todas estas variables han sido consideradas en el Comité de Seguridad, y se están haciendo evaluaciones para la adquisición de softwares que nos ayuden a mitigar estos riesgos.

31.3 Medición del Riesgo

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

Para efectos de medir su exposición se emplean metodologías ampliamente utilizadas en el mercado para realizar análisis de sensibilidad sobre cada variable de riesgo, de manera que la administración pueda manejar la exposición de las distintas sociedades que conforman Empresas Socovesa a las distintas variables y su impacto económico.

31.4 Instrumentos Financieros

- Jerarquía del valor razonable

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

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

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

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

- Instrumentos financieros

A continuación, se presenta el detalle de los activos y pasivos financieros clasificados por categoría y criterio de valorización, al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

1) Activos financieros								
Descripción activos financieros	Valorización activos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$	
Fondos mutuos	Valor razonable	0	13.630.162	0	0	0	13.630.162	Nivel 1
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		0	13.630.162	0	0	0	13.630.162	
Pagarés	Valor razonable	652.464	466.193	3.024.696	3.080.561	3.677.160	3.546.754	Nivel 2
Instrumentos Derivados	Valor razonable	442.108	117.251	0	0	442.108	117.251	Nivel 2
Depósito a Plazo	Valor razonable	332.440	424.529	0	0	332.440	424.529	Nivel 1
Otros Activos Financieros		1.427.012	1.007.973	3.024.696	3.080.561	4.451.708	4.088.534	
Total activos financieros		1.427.012	14.638.135	3.024.696	3.080.561	4.451.708	17.718.696	

2) Pasivos financieros								
Descripción pasivos financieros	Valorización pasivos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$	
Instrumentos Derivados	Valor razonable	604.999	261.518	0	0	604.999	261.518	Nivel 2
Otros pasivos financieros		604.999	261.518	0	0	604.999	261.518	
Total pasivos financieros		604.999	261.518	0	0	604.999	261.518	

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

a) Ganancia por acción

	31.03.2020 \$/Acción	31.03.2019 \$/Acción
Ganancia (Pérdida) por acción	2,6684	(1,1115)

b) Utilidad líquida distribuible

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 distribuible de la Sociedad a sus accionistas considerará los resultados del ejercicio que aparecen consignados en la cuenta contable IFRS denominada “Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la Controladora”, menos las variaciones significativas en el valor razonable de activos y pasivos netas de impuestos diferidos que no estén realizadas y se hayan generado con ocasión de valuaciones de activos y/o pasivos a valor razonable.

33. CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, no existen ingresos por contratos de construcción en el área de Ingeniería y Construcción.

Los importes adeudados y/o por cobrar asociados a contratos de construcción al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

Detalle	31.03.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Anticipos recibidos por contratos de construcción presentados en Deudores comerciales (Nota 9)	0	0
Anticipos recibidos por contratos de construcción presentados en Cuentas Comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 19)	0	0
Total Anticipos recibidos por contratos de construcción	0	0
Retenciones en contratos de construcción (Nota 9)	106.727	106.727
Facturas por emitir por contratos de construcción según metodología del grado de avance (Nota 9)	0	0
Costos acumulados por contratos de construcción en curso	0	0
Margenes acumulados por contratos de construcción en curso	0	0
Cientes contratos sumaalzada con terceros no facturados (Nota 9)	2.036.240	2.036.240
Cientes contratos sumaalzada con terceros (Nota 9)	869.393	869.393
Retención contratos sumaalzada con terceros (Nota 9)	106.727	106.727
Total Importe bruto adeudados por clientes comerciales por contratos de construcción (Nota 9)	3.012.360	3.012.360

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 no existen contratos de construcción en ejecución vigentes.

34. HECHOS POSTERIORES

- Reparto de dividendos

Por acuerdo de la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 16 de Abril de 2020, se acordó pagar a los accionistas de SOCOVESA S.A., a partir del 15 de Mayo de 2020, un dividendo definitivo, en dinero, ascendente a \$5,75- por acción.-, lo que totaliza \$7.037.630.223.- a distribuir, que equivalen al 30% de las utilidades susceptibles de ser distribuidas según el Balance y los Estados Financieros de la sociedad al 31 de Diciembre de 2019, aprobados por la misma Junta.

- Crisis sanitaria generada por covid-19

Las cifras de gestión de la compañía reportadas al cierre de marzo incluyen dos semanas de crisis sanitaria generada por el Covid-19. De estas dos semanas, una de ellas fue con cuarentena total en las comunas de Lo Barnechea, Vitacura, Las Condes, Providencia, Santiago, Ñuñoa e Independencia, afectando todas las obras de Almagro en la RM y una de Socovesa Santiago.

A partir de esa fecha, diversas comunas y ciudades del país han ido entrando y saliendo de cuarentena, afectando en forma relevante las distintas obras en ejecución que mantiene la compañía y las promesas nuevas concretadas, las cuales en abril, disminuyeron significativamente respecto a lo presupuestado. Como forma de responder a esta nueva contingencia, Empresas Socovesa ha implementado una serie de medidas, tanto en sus oficinas centrales como en sus obras, priorizando tanto la seguridad de sus trabajadores como la continuidad operacional. Los focos en los que se ha trabajado son:

- Continuidad operacional
- Teletrabajo
- Contingencia laboral
- Gestión de caja
- Política de inversiones
- Continuidad comercial

La compañía ha buscado continuar pagando sus obligaciones recurrentes y mantener sus procesos contables normales de manera de no retrasar la operación.

Se estudiaron e implementaron distintas alternativas para mantener a todos quienes no podían trabajar remotamente.

Se aumentó la caja disponible a un rango entre MMUF 1 y MMUF 1.5, así como también se gestionó la renovación de las líneas de crédito con los bancos, encontrando buena disposición a apoyar a la compañía.

Las inversiones se habían ajustado a la baja como consecuencia de los eventos ocurridos a partir del 18 de octubre de 2019. Sin embargo, dado el nuevo escenario que enfrenta el país, se congelaron los inicios de proyectos a partir del 16 de marzo y se paralizaron las compras de tierras.

El foco comercial se ha puesto en lograr escriturar aquellas promesas que ya estaban firmadas, con todas las dificultades que ello implica estando las comunas en cuarentena. Adicionalmente, se implementaron y se mejoraron desarrollos digitales que permitieran generar nuevas promesas de compraventa durante este tiempo.

Finalmente, respecto al mediano plazo, la compañía está diseñando un plan de ajuste que se adapte a la nueva realidad de la demanda que enfrentarán sus distintas filiales inmobiliarias en los próximos años. Sin embargo, dado que esta es una crisis en desarrollo, no existe certeza de su duración ni de la profundidad que alcanzará, por lo tanto, el escenario que hoy se vislumbra como probable, podría cambiar en un futuro y será labor de la compañía, ajustarse a esos eventuales nuevos cambios.

- Juicios

Con fecha 07 de mayo de 2020 la Corte de Apelaciones de Santiago confirmó el fallo de primera instancia respecto del caso Sernac Cláusulas Abusivas, sin agregar costos adicionales a las multas ya cursadas. Con todo, el fallo es susceptible de la interposición de recursos de casación ante la Corte Suprema, en cuyo caso se estima que ese Tribunal se pronunciará durante el segundo semestre de 2020.

Entre el 1° de abril y el 15 de mayo de 2020, fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios, no existen otros hechos posteriores que afecten significativamente a la presentación de los mismos.