

Estados Financieros Consolidados

**INMOBILIARIA SOCOVESA
SANTIAGO S.A. Y AFILIADAS**

*Santiago, Chile
31 de diciembre de 2019 y 2018*

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Socovesa S.A.

Como auditores externos de Socovesa S.A., hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, sobre los que informamos con fecha 6 de marzo de 2020. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), de la Afiliada Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. y Afiliadas y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos auditado.

La preparación de tales estados financieros en forma resumida que incluye los criterios contables aplicados y las transacciones con partes relacionadas, es responsabilidad de la Administración de Socovesa S.A.

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” de Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. y Afiliadas adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Socovesa S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Socovesa S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.

Santiago, 11 de marzo de 2020



Lilia León P.
EY Audit SpA

INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Correspondientes a los ejercicios terminados
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Miles de Pesos (M\$)

El presente documento incluye:

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

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Estados Financieros.

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

Notas.

1. INFORMACION GENERAL.....	6
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.....	8
3. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	29

INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A. Y FILIALES
 Estados Consolidados de Situación Financiera
 Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
 (Expresado en miles de pesos - M\$)

	31.12.2019	31.12.2018
ACTIVOS	M\$	M\$
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.166.834	3.350.323
Otros activos financieros, corrientes	154.074	351.448
Otros activos no financieros, corrientes	43.424	84.252
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	34.827.158	25.520.527
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8.665.306	30.677.121
Inventarios, corrientes	59.974.976	35.556.590
Activos por impuestos corrientes, corrientes	5.549.684	5.217.127
Total de activos corrientes	114.381.456	100.757.388
Activos no corrientes		
Otros activos financieros, no corrientes	430.883	404.230
Inventarios, no corrientes	14.271.817	34.050.691
Derechos por cobrar, no corrientes	7.004.456	3.543.351
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.931.362	1.817.330
Activos intangibles distintos de la plusvalía	21.882.213	20.946.006
Propiedades, plantas y equipos	3.893.304	4.047.235
Propiedades de inversión	110.163.785	101.227.204
Activos por impuestos diferidos	14.962.425	14.466.852
Total de activos no corrientes	174.540.245	180.502.899
Total de activos	288.921.701	281.260.287

INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresado en miles de pesos - M\$)

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS		
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros, corrientes	155.842.320	144.267.306
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	26.258.167	23.918.776
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	23.813.756	30.717.967
Otras provisiones, corrientes	1.094.261	906.474
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	912.117	225.934
Total de pasivos corrientes	207.920.621	200.036.457
Pasivos no corrientes		
Otras cuentas por pagar, no corrientes	330.846	146.788
Otras provisiones, no corrientes	539.745	458.040
Pasivo por impuestos diferidos	4.584	0
Total de pasivos no corrientes	875.175	604.828
Total de pasivos	208.795.796	200.641.285
Patrimonio		
Capital emitido	35.342.892	35.342.892
Ganancias (pérdidas) acumuladas	35.765.525	35.078.447
Otras reservas	310.279	169.108
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	71.418.696	70.590.447
Participaciones no controladoras	8.707.209	10.028.555
Patrimonio total	80.125.905	80.619.002
Total de patrimonio y pasivos	288.921.701	281.260.287

INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estado de Resultados por Función	1.1.2019 31.12.2019 M\$	1.1.2018 31.12.2018 M\$	
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	78.767.800	72.422.902	
Costo de ventas	(60.311.238)	(57.996.332)	
Ganancia bruta	18.456.562	14.426.570	
Otros ingresos, por función	261.433	299.024	
Gasto de administración	(11.903.515)	(13.057.225)	
Otros gastos, por función	(41.418)	(33.870)	
Ingresos financieros	649.458	994.868	
Costos financieros	(5.928.165)	(4.561.557)	
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(46.584)	(40.232)	
Diferencias de cambio	(268)	(214)	
Resultados por unidades de reajuste	587.696	746.534	
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	2.035.199	(1.226.102)	
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(56.155)	955.582	
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	1.979.044	(270.520)	
Ganancia (Pérdida)	1.979.044	(270.520)	
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	981.543	(761.996)	
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	997.501	491.476	
Ganancia (pérdida)	1.979.044	(270.520)	
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción	11.398,8433	(8.849,2028)
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción	11.398,8433	(8.849,2028)
Estado de Resultados Integrales	1.1.2019 31.12.2019 M\$	1.1.2018 31.12.2018 M\$	
Ganancia (pérdida)	1.979.044	(270.520)	
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos			
Diferencias de cambio por conversión			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	141.171	209.534	
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión	141.171	209.534	
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	141.171	209.534	
Otro resultado integral	141.171	209.534	
Resultado integral total	2.120.215	(60.986)	
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	1.122.714	(552.463)	
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	997.501	491.477	
Resultado integral total	2.120.215	(60.986)	

INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estado de Flujo de Efectivo Directo	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	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	81.928.518	64.951.676
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(77.689.718)	(89.095.988)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(5.291.816)	(7.388.031)
Otros pagos por actividades de operación	(650.749)	(312.745)
Dividendos pagados	(1.959.313)	(213.835)
Dividendos recibidos		25.000
Intereses pagados	(5.062.739)	(4.639.612)
Intereses recibidos	147.566	106.324
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(193.238)	(219.637)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(8.771.489)	(36.786.848)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	(123.204)	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	0	126.953
Compras de propiedades, plantas y equipos	(8.274)	(20.864)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	3.228.216	8.436.461
Compras de activos intangibles	(3.471.289)	(3.852.873)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(374.551)	4.689.677
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	38.695.776	27.817.200
Total importes procedentes de préstamos	38.695.776	27.817.200
Préstamos de entidades relacionadas	1.052.991	13.353.884
Pagos de préstamos	(28.786.216)	(8.942.856)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	10.962.551	32.228.228
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	1.816.511	131.057
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	1.816.511	131.057
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	3.350.323	3.219.266
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	5.166.834	3.350.323

INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el año terminado al 31.12.2019	Capital emitido	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 Año Actual 01.01.2019	35.342.892	36.083	133.025	169.108	35.078.447	70.590.447	10.028.555	80.619.002
Cambios en patrimonio								
Resultado Integral								
Ganancia (pérdida)					981.543	981.543	997.501	1.979.044
Otro resultado integral	0	141.171	0	141.171	0	141.171	0	141.171
Resultado integral	0	141.171	0	141.171	981.543	1.122.714	997.501	2.120.215
Emisión de patrimonio								0
Dividendos					(294.465)	(294.465)	(1.949.392)	(2.243.857)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios					0	0	(369.455)	(369.455)
Total de cambios en patrimonio	0	141.171	0	141.171	687.078	828.249	(1.321.346)	(493.097)
Saldo Final al 31.12.2019	35.342.892	177.254	133.025	310.279	35.765.525	71.418.696	8.707.209	80.125.905

Por el año terminado al 31.12.2018	Capital emitido	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 Año Actual 01.01.2018	35.342.892	(173.450)	133.025	(40.425)	35.882.148	71.184.615	9.463.638	80.648.253
Cambios en patrimonio								
Resultado Integral								
Ganancia (pérdida)					(761.996)	(761.996)	491.476	(270.520)
Otro resultado integral	0	209.533	0	209.533	0	209.533	1	209.534
Resultado integral	0	209.533	0	209.533	(761.996)	(552.463)	491.477	(60.986)
Dividendos					0	0		0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios					(41.705)	(41.705)	73.440	31.735
Total de cambios en patrimonio	0	209.533	0	209.533	(803.701)	(594.168)	564.917	(29.251)
Saldo Final al 31.12.2018	35.342.892	36.083	133.025	169.108	35.078.447	70.590.447	10.028.555	80.619.002

INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A. Y FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

1. INFORMACION GENERAL

La Sociedad se constituyó por escritura pública el 1 de junio de 1995 y su giro es la explotación inmobiliaria para la cual podrá adquirir y enajenar a cualquier título bienes raíces urbanos y rurales, desarrollar proyectos inmobiliarios de cualquier naturaleza, construcción de edificios, casas, locales, estacionamientos y departamentos; explotarlos directamente o por terceros, en cualquier forma y participar en concesiones de obras públicas, municipales y de cualquier tipo. Su domicilio comercial se encuentra en Avda. Eliodoro Yáñez 2962, Comuna de Providencia. El Rol Único Tributario de la Sociedad es N° 96757030-3.

La Sociedad es controlada por Socovesa S.A..

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, 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 incorporales, 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 la Sociedad

La Sociedad desarrolla sus actividades en el área de negocio: Desarrollo Inmobiliario.

Principales Activos

La Sociedad tiene dos grandes 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

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados de Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A y filiales al 31 de diciembre de 2019 la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas y sus interpretaciones, los hechos y circunstancias y los principios de contabilidad aplicados por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros bajo Normas Internacionales de Información financiera (NIIF).

Los Estados Financieros Consolidados de Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2018 presentados a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) fueron aprobados en el Directorio fecha 13 de marzo de 2019, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 23 de abril de 2019.

2.2. Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren lo siguiente:

- Estados Consolidados de Situación Financiera por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados Consolidados de Resultados por Función por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados Consolidados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados Consolidados de Flujos de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

2.3. Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados en forma resumida, han sido preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) con fecha 3 de Mayo de 2014, de la filial Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. y filiales y corresponden a aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Socovesa S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Estos Estados Financieros consolidados resumidos han sido preparados considerando las Normas Internacionales de Información Financieras (en adelante NIIF) y sus interpretaciones,

emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”) en cuanto a los principios de valorización y presentación, pero este formato resumido no considera las revelaciones requeridas por tales normas, de acuerdo a lo señalado en el párrafo anterior.

Los presentes Estados Financieros Consolidados resumidos han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad matriz y por las otras entidades que forman parte del grupo consolidado.

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. y Filiales al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los resultados integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 06 de marzo 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 2019. 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:

	Normas e Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16	Arrendamientos	1 de Enero de 2019
CINIIF 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de Enero de 2019

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos Operativos-Incentivos y SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento. La norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios tengan en cuenta la mayoría de los arrendamientos en un solo modelo de balance.

La contabilidad del arrendador según la NIIF 16 se mantiene sustancialmente sin cambios respecto a la NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros utilizando principios similares a los de la NIC 17.

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

CINIIF 23 Tratamiento de posiciones fiscales inciertas

La Interpretación aborda la contabilización de los impuestos sobre la renta cuando los tratamientos impositivos implican incertidumbre que afecta la aplicación de la NIC 12 Impuestos sobre la renta. La Interpretación aborda específicamente lo siguiente:

- Si una entidad considera el tratamiento de posiciones fiscales inciertas por separado
- Las suposiciones que una entidad hace sobre la evaluación de los tratamientos fiscales por parte de las autoridades fiscales
- Cómo una entidad determina la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos fiscales no utilizados y las tasas impositivas.
- Cómo una entidad considera los cambios en los hechos y circunstancias.

La entidad debe determinar si debe considerar cada tratamiento de una posición fiscal incierta por separado o junto con uno o más tratamientos de posiciones fiscales inciertas. Se debe tomar el enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre.

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

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9	Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 12	Impuestos a las ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio	1 de enero de 2019
NIC 23	Costos sobre préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados	1 de enero de 2019
NIC 28	Inversiones en asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos	1 de enero de 2019

NIIF 9 Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa

Bajo NIIF 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la NIIF 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de “solo pagos de principal más intereses” independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Las enmiendas a NIIF 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable

del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

IAS 12 Impuestos a las Ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio

Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio está vinculadas más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los accionistas. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

NIC 23 Costo por Préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completas.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

NIC 28 Inversiones en Asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica a NIIF 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la NIIF 9, se aplica a estos intereses a largo plazo.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2020 y siguientes.

	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
NIIF 10 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

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.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que tendrá la aplicación de esta modificación al Marco Conceptual.

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

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

NIIF 9, NIC 9 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 entidad realizará 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 Inmobiliaria Santiago S.A. tiene el control, entendiéndose por tal, la capacidad de reunir en conjunto los siguientes elementos: poder sobre la participada, exposición o derecho a rendimientos variables, procedentes de su participación en la participada y la capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en importe de los rendimientos del inversor. Se considera que un inversionista tiene poder sobre una participada cuando el inversionista tiene derechos existentes que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes, esto es, las actividades que afectan de manera significativa los retornos de la participada.

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

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

Los saldos y transacciones del estado de situación financiera y de los resultados integrales entre Sociedades del Grupo se eliminan. Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas en la medida necesaria para asegurar uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo. También se ha dado reconocimiento a las participaciones de los accionistas minoritarios, que corresponde al porcentaje de participación de terceros en las filiales, el cual está incorporado en el rubro "Patrimonio; Participaciones no controladoras" en el Estado Consolidado de Situación Financiera.

2.5. Sociedades filiales (subsidiarias)

RUT	Nombre Sociedad	N°	Porcentaje de Participación			
			31.12.2019			31.12.2018
			Directo	Indirecto	Total	Total
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	2-3	33,33000	0,00000	33,33000	33,33000
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	3	50,00000	0,00000	50,00000	50,00000
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.		99,99950	0,00050	100,00000	100,00000
96.862.350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.		99,99860	0,00140	100,00000	100,00000
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.		66,67000	0,00000	66,67000	66,67000
76.349.710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.		99,99920	0,00000	99,99920	99,99920
77.854.650-7	SOCOYESA INVERSIONES INTERNACIONALES LTDA.		99,99970	0,00000	99,99970	99,99970
96.817.000-7	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA DOS LTDA.	3	99,99000	0,00000	99,99000	99,99000
96.804.250-5	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.		99,80000	0,00000	99,80000	99,80000
76.239.420-0	SOCOYESA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	1	0,00000	0,00000	0,00000	5,00000
76.127.973-4	SOCOYESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.	1	0,00000	0,00000	0,00000	5,00000
76.092.182-3	INMOBILIARIA EL DESCUBRIDOR S.A.		97,91670	0,00000	97,91670	97,91670

- (1) En diciembre de 2019 en Junta General Extraordinaria de Accionistas de las sociedades Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A. y Socovesa División Inmobiliaria S.A., se acordó eliminar las series de acciones que dividen el capital y sus preferencias. En consecuencia, a partir de esa fecha, todas las acciones pasan a ser nominativas, ordinarias,

de una misma serie y sin valor nominal, procediéndose a efectuar el canje de las actuales acciones, sin alterar el capital aportado.

Dado lo anterior y de acuerdo a la normativa vigente (NIIF), se produce una pérdida de control en dichas subsidiarias, debiendo la Sociedad dar de baja las cuentas de activos y pasivos del estado de situación financiera consolidado, reconocer la inversión en la asociada y reclasificar el resultado del período.

- (2) Con fecha 28 de diciembre de 2018, en Junta Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria El Montijo Dos S.A. se acordó la fusión por incorporación de la Sociedad con Inmobiliaria El Montijo S.A., quedando esta última como continuadora legal, absorbiendo a la Sociedad y adquiriendo todos sus activos y pasivos, produciéndose, por lo tanto, su disolución.

Con Fecha 28 de diciembre de 2018 en junta Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria El Montijo S.A. se acordó la fusión por incorporación de Inmobiliaria El Montijo Dos S.A. en Inmobiliaria El Montijo S.A., quedando la primera disuelta con fecha 28 de diciembre de 2018 y la última como sociedad continuadora. A consecuencia de la fusión se efectuó un aumento de capital por \$ 2.046.752.614.-, mediante la emisión de 1.287 acciones nominativas, ordinarias, de una única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal, las que se dieron por íntegramente pagadas mediante el aporte de los activos, pasivos y patrimonio de Inmobiliaria El Montijo Dos S.A., producto de la fusión.

- (3) En 2018 y/o 2017 estas sociedades se incluyen en la consolidación porque se materializa el concepto de control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF).

Aun cuando el porcentaje de participación que posee Inmobiliaria Socovesa Santiago 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 de la Sociedad es el peso chileno, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros consolidados.

Transacciones y saldos

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

Tipos de cambio

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

Fecha	31.12.2019 \$	31.12.2018 \$
Unidad de Fomento	28.309,94	27.565,79
Dólar	748,74	694,77

Entidades del Grupo

La situación financiera de la coligada indirecta Inversiones Los Andes S.A. que representa al 31 de diciembre de 2018 un 0,19% del total de activos consolidados (0,22% al 31 de diciembre de 2017) y los resultados que representan un 0,11% del resultado total consolidado (0,35% al 31 de diciembre de 2017); 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.

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 realizado 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.

2.7. 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 u obras en curso, incluyen los siguientes conceptos devengados únicamente durante el período de construcción:

- Gastos financieros relativos a la financiación externa que sean directamente atribuibles a las construcciones, tanto si es de carácter específica como genérica. 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.

A continuación se presenta una descripción de las estimaciones de vidas útiles para los rubros de Propiedad, planta y equipos:

Activos	Vida útil o tasa de depreciación (años)	
	Minima	Maxima
Edificaciones	15	60
Maquinarias y equipos	2	20
Muebles de oficina	3	10
Maquinaria de oficina	3	10

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 Consolidados de Resultados Integrales.

Al cierre de los presentes Estados Financieros, la Sociedad, 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.

2.8. 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.

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.

2.9. Activos intangibles

Licencias

La Sociedad 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.

Servidumbres y Derechos de Agua

La Sociedad 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.

A continuación se presenta una descripción de las estimaciones de vidas útiles para el rubro de Activos Intangibles:

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

El monto de la amortización de los activos intangibles de vida finita está incluida en la partida de “Gastos de administración” del “Estado Consolidado de Resultados Integrales”.

2.10. Costos por intereses

La Sociedad, 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. Los demás costos por intereses se registran con cargo a resultados financieros del período y se presentan en el rubro “Costos Financieros”.

2.11. 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.

2.12. Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros no derivados, ya sean permanentes o temporales, excluidas las inversiones contabilizadas por el método de participación 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 diciembre de 2019, la Sociedad no presenta este tipo de activos financieros.

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las inversiones financieras de la Sociedad han sido realizadas en instituciones de calidad crediticia y tienen vencimiento en el corto plazo (menor a 90 días desde la fecha de compra). Al 31 de diciembre de 2019 no hay indicadores que muestren que exista deterioro observable.

2.13. 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 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 fija 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 periodos 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”).

La Sociedad 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.

La Sociedad no posee este tipo de instrumentos 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.

2.14. Inventarios

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

Inventario corriente

Bajo el rubro de inventarios corrientes son activos:

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

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

Los inventarios de la Sociedad corresponden principalmente a:

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

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

La Sociedad mide sus inventarios al menor valor resultante entre el costo y el valor neto realizable. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.

2.15. 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.

La Sociedad valoriza y registra los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar de acuerdo a lo dispuesto por la NIIF 9.

La Sociedad 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.

2.16. 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. En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros contables se clasifican como obligaciones bancarias en el pasivo corriente.

La Sociedad 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. La Sociedad incluye bajo este concepto, principalmente los ingresos y desembolsos generados por la venta de viviendas y servicios.

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. La Sociedad 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. La Sociedad incluye bajo este concepto, principalmente las obtenciones y pagos de préstamos con entidades bancarias y empresas asociadas.

2.17. 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.

2.18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar de la Sociedad, 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.

2.19. 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.

La Sociedad clasifica bajo este concepto principalmente deudas con instituciones bancarias nacionales.

2.20. Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente y impuesto el 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.

La Sociedad 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.

2.21. 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).

2.22. 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.

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.

2.23. 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.

2.24. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

La Sociedad 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, la Sociedad 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 la Sociedad 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, la Sociedad 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.

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

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

- Dividendos: Los dividendos provenientes de inversiones se reconocen al momento de establecer el derecho a recibir el pago.
- Arriendos: Se reconocen al momento de su devengamiento.
- Intereses: Estos se generan principalmente por activos financieros mantenidos a su vencimiento, colocaciones financieras, préstamos a empresas relacionadas y por saldos de precio menores de clientes inmobiliarios; estos se reconocen a su devengamiento utilizando el

método del interés efectivo, aplicable al principal pendiente de amortizar durante el período de devengo correspondiente. Estos ingresos se presentan en el rubro “Ingresos financieros” del “Estado de Resultados Integrales”.

- Asesorías y Servicios: Se reconocen al momento de su devengamiento.

2.25. Reconocimiento de ingresos

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 al 31 de diciembre de 2019, no mantiene contratos de arrendamiento financieros vigentes.

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, la Sociedad posee arriendos operativos que principalmente corresponden a arriendos de activos necesarios para el desarrollo de operaciones.

2.26. 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 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.

2.27. Reclasificaciones

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, se han efectuado reclasificaciones menores para facilitar su comparación con el año terminado al 31 de diciembre de 2019. Estas reclasificaciones no modifican el resultado ni el patrimonio del ejercicio anterior.

3. 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 1,51% a diciembre de 2019 (1,45% a diciembre de 2018), 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% a diciembre de 2019 y 2018.

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

El detalle de identificación de vínculo entre controladora y subsidiarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se encuentra en Nota 2.5 a los estados financieros consolidados "Sociedades filiales".

3.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas					31.12.2019	31.12.2018
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	Corrientes M\$	Corrientes M\$
99.558.680-0	Constructora Socovesa Santiago S.A.	Facturaciones	Matriz Común	CLP	5.391.520	15.542.190
76.239.420-0	Socovesa División Arquitectura y construcción S.A.	Pagos por cuenta de	Accionista Relacionado	CLP	1.166.832	0
99.558.680-0	Constructora Socovesa Santiago S.A.	Pagos por cuenta de	Matriz Común	CLP	875.807	604.960
76.959.890-1	Siena Constructora S.A.	Préstamos	Accionistas comunes en filial	CLP	566.199	0
88.452.300-1	Almagro S.A.	Pagos por cuenta de	Matriz Común	CLP	332.156	332.196
94.840.000-6	Socovesa S.A.	Pagos por cuenta de	Matriz Principal	CLP	92.702	18.943
76.026.047-9	Inmobiliaria Pilares S.A.	Facturaciones	Matriz Común	CLP	86.214	151.097
76.127.973-4	Socovesa División Inmobiliaria S.A.	Pagos por cuenta de	Accionista Relacionado	CLP	59.154	0
76.026.047-9	Inmobiliaria Pilares S.A.	Pagos por cuenta de	Matriz Común	CLP	28.187	14.958
76.243.121-1	Agrícola Linderos SpA.	Pagos por cuenta de	Accionista Relacionado	CLP	23.922	6.488
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprender	Facturaciones	Relacionada con Director	CLP	14.515	13.428
96.853.770-9	Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	Facturaciones	Accionista Relacionado	CLP	9.814	0
76.092.183-1	Inmobiliaria Arcilla Roja S.A.	Pagos por cuenta de	Accionista Relacionado	CLP	6.383	0
99.558.680-0	Constructora Socovesa Santiago S.A.	Varios	Matriz Común	CLP	4.464	4.464
96.789.820-1	Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A	Pagos por cuenta de	Matriz Común	CLP	3.086	0
96.655.110-0	Agrícola San José de Peralillo S.A.	Facturaciones	Relacionada con Director	CLP	2.250	2.250
76.113.822-7	Socovesa Desarrollos Comerciales S.A.	Pagos por cuenta de	Matriz Común	CLP	723	8.625
77.403.700-4	Inmobiliaria Almar Ltda.	Pagos por cuenta de	Accionista Relacionado	CLP	563	563
76.108.508-5	Simaq S.A.	Pagos por cuenta de	Accionista Relacionado	CLP	475	0
76.126.513-K	Consorcio Inmobiliario y Constructor Costa Sur Ltda.	Pagos por cuenta de	Accionista Relacionado	CLP	179	179
96.853.810-1	Almagro División Comisiones de Confianza S.A.	Pagos por cuenta de	Accionista Relacionado	CLP	131	94
76.008.842-0	Inmobiliaria y constructora Río Noya S.A.	Pagos por cuenta de	Accionista Relacionado	CLP	21	21
76.026.047-9	Inmobiliaria Pilares S.A.	Varios	Matriz Común	CLP	9	0
94.840.000-6	Socovesa S.A.	Préstamos	Matriz Principal	CLP	0	13.888.570
88.452.300-1	Almagro S.A.	Facturaciones	Matriz Común	CLP	0	46.636
96.791.150-K	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Facturaciones	Matriz Común	CLP	0	18.257
94.840.000-6	Socovesa S.A.	Facturaciones	Matriz Principal	CLP	0	16.826
96.853.770-9	Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	Pagos por cuenta de	Accionista Relacionado	CLP	0	2.780
96.853.790-3	Almagro División Inmobiliaria S.A.	Facturaciones	Accionista Relacionado	CLP	0	1.313
96.853.800-4	Almagro División Contabilidad y Finanzas S.A.	Pagos por cuenta de	Accionista Relacionado	CLP	0	1.689
96.853.790-3	Almagro División Inmobiliaria S.A.	Pagos por cuenta de	Accionista Relacionado	CLP	0	384
76.139.484-3	Inmobiliaria Socovesa Bull Rock S.A.	Pagos por cuenta de	Accionista Relacionado	CLP	0	150
76.364.485-5	Capacitación y Desarrollo Gesoc SpA.	Pagos por cuenta de	Accionista Relacionado	CLP	0	60
Total					8.665.306	30.677.121

3.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas					31.12.2019 Corrientes	31.12.2018 Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M\$	M\$
99.558.680-0	Constructora Socovesa Santiago S.A.	Facturaciones	Matriz Común	CLP	8.368.980	4.622.840
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nac.de Seguros S.A.	Préstamos	Accionistas comunes	CLP	6.883.388	10.936.469
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Préstamos	Accionistas comunes	CLP	3.966.417	9.489.950
94.840.000-6	Socovesa S.A.	Préstamos	Matriz Principal	CLP	1.845.249	0
76.127.973-4	Socovesa División Inmobiliaria S.A.	Préstamos	Accionista Relacionado	CLP	1.279.655	0
96.853.800-4	Almagro División Contabilidad y Finanzas S.A.	Facturaciones	Accionista Relacionado	CLP	835.575	835.070
4.335.173-7	Mauricio Cruz Guzmán y Otros	Compra Terreno	Relacionado con Accionistas	CLP	273.418	273.418
76.239.420-0	Socovesa División Arquitectura y construcción S.A.	Préstamos	Accionista Relacionado	CLP	117.574	0
99.558.680-0	Constructora Socovesa Santiago S.A.	Varios	Matriz Común	CLP	48.838	1.823
94.840.000-6	Socovesa S.A.	Varios	Matriz Principal	CLP	30.515	8.625
88.452.300-1	Almagro S.A.	Pagos por cuenta de	Matriz Común	CLP	27.852	22.231
96.853.790-3	Almagro División Inmobiliaria S.A.	Pagos por cuenta de	Accionista Relacionado	CLP	27.662	1.920
76.239.420-0	Socovesa División Arquitectura y construcción S.A.	Facturaciones	Accionista Relacionado	CLP	27.435	0
76.127.973-4	Socovesa División Inmobiliaria S.A.	Facturaciones	Accionista Relacionado	CLP	18.802	0
96.853.790-3	Almagro División Inmobiliaria S.A.	Facturaciones	Accionista Relacionado	CLP	17.819	0
96.853.810-1	Almagro División Comisiones de Confianza S.A.	Facturaciones	Accionista Relacionado	CLP	11.837	16.594
76.108.508-5	Simaq S.A.	Facturaciones	Accionista Relacionado	CLP	11.752	13.616
88.452.300-1	Almagro S.A.	Varios	Matriz Común	CLP	9.870	10.380
94.840.000-6	Socovesa S.A.	Facturaciones	Matriz Principal	CLP	7.129	28.426
86.356.400-K	Constructora Almagro S.A.	Pagos por cuenta de	Matriz Común	CLP	1.681	0
76.127.973-4	Socovesa División Inmobiliaria S.A.	Varios	Accionista Relacionado	CLP	1.000	0
76.364.485-5	Capacitación y Desarrollo Gesoc SpA.	Facturaciones	Accionista Relacionado	CLP	806	14.752
96.853.800-4	Almagro División Contabilidad y Finanzas S.A.	Pagos por cuenta de	Accionista Relacionado	CLP	208	464
94.840.000-6	Socovesa S.A.	Pagos por cuenta de	Matriz Principal	CLP	157	157
96.789.820-1	Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A	Pagos por cuenta de	Matriz Común	CLP	96	96
96.853.800-4	Almagro División Contabilidad y Finanzas S.A.	Varios	Accionista Relacionado	CLP	40	0
76.239.420-0	Socovesa División Arquitectura y construcción S.A.	Varios	Accionista Relacionado	CLP	1	0
96.789.820-1	Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A	Préstamos	Matriz Común	CLP	0	4.410.653
99.558.680-0	Constructora Socovesa Santiago S.A.	Pagos por cuenta de	Matriz Común	CLP	0	16.084
76.113.822-7	Socovesa Desarrollos Comerciales S.A.	Facturaciones	Matriz Común	CLP	0	4.840
88.452.300-1	Almagro S.A.	Facturaciones	Matriz Común	CLP	0	3.913
96.853.770-9	Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	Facturaciones	Accionista Relacionado	CLP	0	3.768
76.108.508-5	Simaq S.A.	Pagos por cuenta de	Accionista Relacionado	CLP	0	1.373
96.853.770-9	Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	Pagos por cuenta de	Accionista Relacionado	CLP	0	505
Total					23.813.756	30.717.967

3.3. Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	31.12.2019 M\$	Efecto en resultados (cargo/abono)	31.12.2018 M\$	Efecto en resultados (cargo/abono)
96.655.110-0	Agrícola San José de Peraillo S.A.	Relacionada con Director	Facturas emitidas	488	410	0	0
			Facturas recibidas	488	(488)	6.137	(6.137)
			Pago de facturas recibidas	0	0	6.137	0
72.684.200-0	Corporación Educacional Emprender	Relacionada con Director	Facturas emitidas	95.293	80.078	95.923	95.923
			Pago de facturas emitidas	94.207	0	91.015	0
			Pago Donaciones	0	0	346	0
			Donaciones	0	0	346	0
			Recuperación de gastos recibidas	0	0	3.510	0
			Pago de Recuperación de gastos recibidas	0	0	3.510	0
76.141.807-6	Inversiones Pulsar	Accionistas Comunes En Filial	Traspos de fondos cargos	0	0	33.276	0
76.142.382-7	Inversiones Quasar	Accionistas Comunes En Filial	Traspos de fondos cargos	0	0	11.696	0
94.840.000-6	Socovesa S.A.	Matriz Principal	Intereses devengados	249.612	249.612	401.830	401.830
			Reajustes devengados	220.663	220.663	425.271	425.271
			Intereses préstamos EERR	3.103	(3.103)	0	0
			Reajustes préstamos EERR	5.714	(5.714)	0	0
			Préstamo cargo	0	0	72.380.156	0
			Préstamo abono	16.195.279	0	65.726.000	0
			Facturas emitidas	0	0	199.196	199.196
			Pago de facturas emitidas	0	0	217.007	0
			Facturas recibidas	0	0	168.920	(168.920)
			Pago de facturas recibidas	7.183	0	154.362	0
			Pago recuperación de gastos recibidas	160.343	0	114.834	0
			Recuperación de gastos recibidas	186.166	(186.166)	108.789	(108.789)
			Traspos de fondos cargos	73.760	0	41.852	0
			Traspos de fondos abonos	0	0	23.682	0
76.026.047-9	Inmobiliaria Pilares S.A.	Matriz Común	Facturas emitidas	632.588	531.587	880.258	880.258
			Pago de facturas emitidas	687.663	0	921.043	0
			Recuperación de gastos emitidas	1.617	0	240	0
			Pago de Recuperación de gastos emitidas	1.608	0	240	0
			Recuperación de gastos recibidas	19	0	0	0
			Pago recuperación de gastos recibidas	19	0	0	0
			Traspos de fondos Cargos	13.229	0	31.380	0
			Traspos de fondos Abonos	0	0	17.329	0
76.243.121-1	Agrícola Linderos SpA.	Accionista Relacionado	Traspos de fondos cargos	23.924	0	23.198	0
			Traspos de fondos abonos	6.490	0	20.044	0
88.452.300-1	Almagro S.A.	Matriz Común	Facturas emitidas	0	0	277.877	277.877
			Pago de facturas emitidas	0	0	294.743	0
			Facturas recibidas	0	0	46.270	(46.270)
			Pago de facturas recibidas	0	0	49.187	0
			Pago recuperación de gastos recibidas	0	0	7.271	0
			Recuperación de gastos recibidas	0	0	5.945	(5.945)
			Traspos de fondos cargos	2.828	0	596.317	0
			Traspos de fondos abonos	8.489	0	595.733	0
77.403.700-4	Inmobiliaria Almar Ltda.	Accionista Relacionado	Traspos de fondos cargos	1.103	0	18	0
			Traspos de fondos abonos	1.103	0	18	0
86.356.400-K	Constructora Almagro S.A.	Accionista Relacionado	Traspos de fondos abonos	1.681	0	777.266	0
76.113.822-7	Socovesa Desarrollos Comerciales S.A.	Matriz Común	Facturas emitidas	0	0	72.527	72.527
			Pago de facturas emitidas	0	0	114.036	0
			Traspos de fondos Cargos	857	0	5.411	0
			Traspos de fondos Abonos	8.759	0	5.544	0
76.161.943-8	Inmobiliaria Nueva Santa María S.A.	Accionista Relacionado	Traspos de fondos Abonos	0	0	28.295	0
			Reajustes devengados	0	0	2.234	2.234
			Pago de facturas emitidas	0	0	54.157	0
			Intereses devengados	0	0	2.165	2.165
			Facturas emitidas	0	0	54.157	54.157
96.789.820-1	Socovesa Inmobiliaria y Construcciones S.A	Matriz Común	Préstamo cargo	4.410.652	0	4.423.607	0
			Préstamo abono	0	0	4.416.652	0
			Pago de Recuperación de gastos emitidas	0	0	15.703	0
			Traspos de fondos cargos	3.087	0	156.471	0
			Traspos de fondos abonos	0	0	157.127	0
76.126.513-K	Consortio Inmobiliario y Constructor Costa Sur Ltda.	Accionista Relacionado	Pago de facturas emitidas	0	0	4.955	0
76.243.959-K	Río Neckar Spa.	Accionista Relacionado	Traspos de fondos abonos	0	0	96.446	0
76.092.183-1	Inmobiliaria Arcilla Roja S.A.	Accionista Relacionado	Traspos de fondos cargos	6.383	0	76.460	0
			Traspos de fondos abonos	0	0	38.066	0
			Pago de Recuperación de gastos emitidas	0	0	428	0
76.108.508-5	Simaq S.A.	Accionista Relacionado	Facturas recibidas	164.256	0	146.949	(148.949)
			Pago de facturas recibidas	165.181	0	137.346	0
			Traspos de fondos abonos	0	0	7.050	0
			Traspos de fondos Cargos	1.846	0	4.544	0
96.791.150-K	Inmobiliaria Socovesa Sur S.A.	Matriz Común	Facturas emitidas	0	0	216.127	216.127
			Pago de facturas emitidas	0	0	328.750	0
			Pago de Recuperación de gastos recibidas	0	0	64.566	0
			Pago de Recuperación de gastos emitidas	0	0	64.566	0
			Recuperación de gastos emitidas	275	0	0	0
			Pago de Recuperación de gastos emitidas	275	0	0	0
			Traspos de fondos cargos	0	0	318.652	0
			Traspos de fondos abonos	0	0	318.652	0
99.558.680-0	Constructora Socovesa Santiago S.A.	Matriz Común	Facturas emitidas	27.924	23.466	0	0
			Pago de facturas emitidas	24.748	0	0	0
			Facturas recibidas	61.829.774	0	0	0
			Pago de facturas recibidas	47.929.793	0	0	0
			Recuperación de gastos emitidas	11.530	0	0	0
			Pago de Recuperación de gastos emitidas	11.530	0	0	0
			Recuperación de gastos recibidas	74.714	0	0	0
			Pago de Recuperación de gastos recibidas	27.576	0	0	0
			Traspos de fondos cargos	285.763	0	0	0
			Traspos de fondos abonos	14.919	0	0	0
99.012.000-5	Cla. de Seguros de Vida Consorcio Nac. de Seguros S.A.	Accionistas comunes	Intereses préstamos EERR	75.590	(75.590)	35.211	(35.211)
			Reajustes préstamos EERR	174.372	0	89.813	(89.813)
			Préstamo cargo	5.988.728	0	1.516.118	0
			Préstamo abono	1.836.984	0	9.967.878	0
			Facturas recibidas	3.471.289	0	3.745.956	0
			Pago de facturas recibidas	3.622.588	0	3.594.657	0
			Facturas emitidas	0	0	320.752	320.752
			Pago de facturas emitidas	0	0	320.752	0
			Recuperación de gastos recibidas	0	0	1.516.118	0
			Pago de Recuperación de gastos recibidas	0	0	1.516.118	0
2.17651E+11	Fatoly International S.A.	Relacionada con Asociada	Reajustes pagados	0	0	4.688	(4.688)
			Intereses pagados	0	0	2	(2)
			Traspos de fondos cargos	0	0	278.484	0
76.600.790-2	Inmobiliaria FCGLtda.	Accionistas comunes	Reajustes préstamos EERR	119.671	0	18.992	(18.992)
			Intereses préstamos EERR	55.760	(55.760)	9.937	(9.937)
			Traspos de fondos cargos	5.988.728	0	0	0
			Traspos de fondos abonos	289.764	0	9.458.338	0
76.364.485-5	Capacitación Y Desarrollo Gesoc SpA.	Accionista Relacionado	Facturas recibidas	8.673	0	16.897	(16.897)
			Pago de facturas recibidas	22.620	0	2.145	0
			Traspos de fondos abonos	61	0	0	0

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	31.12.2019	Efecto en	31.12.2018	Efecto en
				M\$	resultados (cargo/abono)	M\$	resultados (cargo/abono)
96.853.790-3	Almagro División Inmobiliaria S.A.	Accionista Relacionado	Facturas recibidas	120.193	0	0	0
			Pago de facturas recibidas	101.668	0	5.903	0
			Traspos de fondos cargos	0	0	4.729	0
			Traspos de fondos abonos	27.662	0	6.241	0
96.853.810-1	Almagro División Comisiones de Confianza S.A.	Accionista Relacionado	Facturas recibidas	103.533	(103.533)	88.310	(88.310)
			Pago de facturas recibidas	108.291	0	94.656	0
			Traspos de fondos cargos	130	0	66	0
			Traspos de fondos abonos	94	0	0	0
96.853.800-4	Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A.	Accionista Relacionado	Facturas recibidas	1.439.912	(1.439.912)	1.961.251	(1.961.251)
			Pago de facturas recibidas	1.439.406	0	2.250.394	0
			Recuperación de gastos recibidas	194	0	758	0
			Pago de Recuperación de gastos recibidas	154	0	758	0
			Traspos de fondos abonos	2.143	0	1.061	0
			Traspos de fondos cargos	711	0	2.129	0
79.806.660-9	Barros y Errazuriz Abogados Ltda.	Relacionada con Director	Pago de Facturas Recibidas	31.799	0	45.299	0
			Facturas Recibidas	31.799	(31.799)	45.299	(45.299)
			Pago de Recuperación de gastos recibidas	722	0	1.446	0
			Recuperación de gastos recibidas	722	0	759	0
96.853.770-9	Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	Accionista Relacionado	Facturas recibidas	235.452	(235.452)	159.950	(159.950)
			Pago de facturas recibidas	249.034	0	174.165	0
			Traspos de fondos cargos	0	0	3.996	0
			Traspos de fondos abonos	1.346	0	1.931	0
76.959.890-1	Siena Constructora S.A.	Accionista Relacionado	Facturas recibidas	0	0	5.513.620	0
			Pago de facturas recibidas	0	0	5.513.620	0
			Reajustes devengados	3.249	3.249	0	0
			Préstamo cargo	562.950	0	0	0