



PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
INTERMEDIOS**

Correspondiente al período de nueve meses terminados al
30 de septiembre 2020

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS**ÍNDICE**

	Página N°
I ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO	7
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	9
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	11
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	12
II NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	13
1. INFORMACIÓN GENERAL	13
1.1. Descripción de la Sociedad	13
1.2. Segmentos operativos	14
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	15
2.1. Período contable	15
2.2. Bases de preparación de los estados financieros consolidados	15
2.3. Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes	16
2.4. Bases de consolidación	17
2.5. Entidades subsidiarias	19
2.6. Transacciones en moneda extranjera	20
2.7. Información financiera por segmentos operativos	21
2.8. Propiedades, planta y equipo	21
2.9. Activos intangibles distintos de la plusvalía	22
2.10. Plusvalía	22
2.11. Costos por intereses	22
2.12. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros	23
2.13. Activos financieros	23
2.14. Inventarios	23
2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	24
2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo	25
2.17. Capital social	25
2.18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	25
2.19. Préstamos y otros pasivos financieros	25
2.20. Arrendamientos	26
2.21. Impuesto a la renta e impuestos diferidos	26
2.22. Beneficios a los empleados	27
2.23. Provisiones	27
2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	28
2.25. Reconocimiento de ingresos	28
2.26. Distribución de dividendos	29

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ÍNDICE

	Página N°
3. FACTORES DE RIESGO	29
3.1. Cambios en condiciones económicas y de mercado	29
3.2. Volatilidad de los mercados financieros	30
3.3. Naturaleza cíclica del ciclo del negocio	30
3.4. Liquidez requerida para desarrollar proyectos	31
3.5. Deuda, tasa de interés e inflación	31
3.6. Riesgo de tipo de cambio moneda extranjera	34
3.7. Covenants de deuda	35
3.8. Clasificación de riesgo de la Compañía	35
3.9. Fluctuación de valor y disponibilidad de suelo	36
3.10. Fluctuaciones de precios en materias primas y mano de obra	37
3.11. Restricciones en el mercado de financiamiento hipotecario	38
3.12. Cambios legales y regulatorios	38
3.13. Calidad y servicio de post-venta	39
3.14. Competencia con otros desarrolladores inmobiliarios	39
3.15. Riesgos propios de la actividad de la construcción	39
3.16. Condiciones climáticas o desastres naturales	40
3.17. Mitigación de riesgos	40
3.18. Crisis sanitaria Covid-19	40
4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN	42
4.1. Estimación provisión grado de avance	42
4.2. Estimación provisión garantía legal	42
4.3. Impuestos diferidos	42
4.4. Pagos basados en acciones	42
5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	43
6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES	45
7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES	45
8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES, Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES	45
8.1. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	45
8.2. Estratificación de la cartera	47
8.3. Resumen de la estratificación de la cartera	48
8.4. Calidad crediticia	48
8.5. Operaciones de factoring	48

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS**ÍNDICE**

	Página N°
9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	49
9.1. Saldos y transacciones con entidades relacionadas	50
9.2. Directorio y gerencia de la Sociedad	52
10. INVENTARIOS	54
10.1. Inventarios, corrientes	54
10.2. Inventarios, no corrientes	55
10.3. Costos financieros capitalizados	55
11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	56
12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS	57
13. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	58
13.1. Composición del rubro	58
13.2. Información resumida de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación	59
14. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA	60
15. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	62
15.1. Composición del rubro	62
15.2. Vidas útiles técnicas para los bienes	62
15.3. Detalle de reconciliación de cambios en propiedades, planta y equipo por clases	63
16. IMPUESTOS DIFERIDOS	64
16.1. Activos por impuestos diferidos	64
16.2. Pasivos por impuestos diferidos	64
16.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera	64
16.4. Compensación de partidas	65
17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	65
17.1. Clases de otros pasivos financieros	65
17.2. Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, corrientes	66
17.3. Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, no corrientes	67
17.4. Otros pasivos financieros - tipo de interés y monedas, corrientes y no corrientes	69
18. DERECHOS DE USO Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTO	69
18.1. Derechos de uso	69
18.2. Pasivos por arrendamiento	69

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS**ÍNDICE**

	Página N°
19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	70
19.1. Estratificación - vencimientos de proveedores	70
19.2. Operaciones de confirming	71
20. PROVISIONES	71
20.1. Provisiones	71
20.2. Movimiento de las provisiones	73
21. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	74
22. PATRIMONIO NETO	74
22.1. Capital suscrito y pagado	74
22.2. Número de acciones suscritas y pagadas	74
22.3. Gestión de capital	74
22.4. Dividendos	75
22.5. Otras reservas	75
22.6. Distribución de accionistas	76
22.7. Participaciones no controladoras	76
22.8. Utilidad líquida distribuible	76
23. POLÍTICA DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES	77
24. INGRESOS	78
24.1. Ingresos de actividades ordinarias	78
24.2. Otros ingresos por función	78
25. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES	79
25.1. Costo de ventas	79
25.2. Gastos de administración	79
26. RESULTADOS FINANCIEROS	80
27. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	80
28. RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	81
29. UTILIDAD POR ACCIÓN	82
30. INFORMACIÓN POR SEGMENTO	82
30.1. Estados de situación financiera	83
30.2. Estados de resultados	85
30.3. Cuadros de flujos	87

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ÍNDICE

	Página N°
31. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES	88
31.1. Contingencias	88
31.2. Compromisos y restricciones	89
31.3. Garantías	89
31.4. Sanciones administrativas	91
31.5. Caucciones obtenidas de terceros	91
32. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL	91
33. MEDIO AMBIENTE	91
34. HECHOS POSTERIORES	91

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
Al 30 de septiembre de 2020 (no auditado) y 31 de diciembre de 2019
(Expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	30-09-2020 M\$	31-12-2019 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	58.814.332	46.534.820
Otros activos financieros, corrientes	6	401.465	157.936
Otros activos no financieros, corrientes	7	18.529.845	18.396.278
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	10.384.127	9.337.952
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	654.612	10.721.844
Inventarios, corrientes	10	105.037.923	112.913.314
Activos por impuestos, corrientes	11	806.347	806.702
Total Activos Corrientes		194.628.651	198.868.846
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	2.100.086	1.282.159
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	30.220.685	13.916.444
Inventarios, no corrientes	10	287.007.610	254.891.666
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	42.001.619	44.346.879
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	358.999	362.235
Propiedades, planta y equipo	15	339.406	559.630
Derechos de uso	18	3.797.165	4.017.743
Activos por impuestos diferidos	16	19.448.127	16.865.503
Total Activos No Corrientes		385.273.697	336.242.259
TOTAL ACTIVOS		579.902.348	535.111.105

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
Al 30 de septiembre de 2020 (no auditado) y 31 de diciembre de 2019
(Expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	30-09-2020	31-12-2019
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	120.354.809	93.017.213
Pasivos por arrendamientos, corrientes	18	311.000	291.389
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	6.402.840	9.958.592
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	275.400	520.751
Otras provisiones, corrientes	20	1.481.593	10.436.239
Pasivos por impuestos, corrientes	11	4.650.722	365.203
Otros pasivos no financieros, corrientes	21	14.087.139	14.534.770
Total Pasivos Corrientes		147.563.503	129.124.157
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	188.293.676	174.462.923
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	18	3.622.269	3.806.760
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	2.593.886	0
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	16.474.422	15.070.222
Otras provisiones, no corrientes	20	1.178.470	1.061.999
Pasivos por impuestos diferidos	16	22.336	0
Otros pasivos no financieros, no corrientes	21	22.837.921	18.969.524
Total Pasivos No Corrientes		235.022.980	213.371.428
TOTAL PASIVOS		382.586.483	342.495.585
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	22	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		127.177.882	119.827.599
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	22	1.709.215	2.920.220
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		192.540.287	186.401.009
Participaciones no controladoras	22	4.775.578	6.214.511
Patrimonio Total		197.315.865	192.615.520
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		579.902.348	535.111.105

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados)

(Expresados en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2020 al 30-09-2020 M\$	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2020 al 30-09-2020 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	24	51.568.488	120.476.133	12.832.128	34.890.997
Costo de ventas	25	(35.629.192)	(79.945.227)	(9.838.214)	(22.599.496)
Ganancia bruta		15.939.296	40.530.906	2.993.914	12.291.501
Otros ingresos, por función	24	95.359	127.157	12.223	39.741
Gasto de administración	25	(5.839.512)	(10.768.999)	(2.058.666)	(4.063.658)
Otras ganancias (pérdidas)	27	31.057	26.814	(7.529)	83
Ingresos financieros	26	492.890	709.725	94.210	242.394
Costos financieros	26	(355.505)	(494.629)	(111.104)	(110.177)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	264.104	1.150.812	396.733	935.555
Diferencias de cambio	26	15.594	(10.324)	11.838	(5.475)
Resultado por unidades de reajuste	26	230.807	(304.767)	73.449	(112.153)
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		10.874.090	30.966.695	1.405.068	9.217.811
Gasto por impuestos a las ganancias	28	(2.364.678)	(7.511.862)	334.252	(2.840.000)
GANANCIA		8.509.412	23.454.833	1.739.320	6.377.811
Ganancia (pérdida), atribuible a:					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		7.583.513	21.352.142	1.582.710	4.881.225
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	22	925.899	2.102.691	156.610	1.496.586
GANANCIA		8.509.412	23.454.833	1.739.320	6.377.811
Ganancias por acción					
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		26,76	75,35	5,58	17,22
Ganancia (pérdida) por acción básica	29	26,76	75,35	5,58	17,22
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		26,76	75,35	5,58	17,22
Ganancias (pérdida) diluida por acción		26,76	75,35	5,58	17,22

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados)

(Expresados en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2020 al 30-09-2020 M\$	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2020 al 30-09-2020 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$
Ganancia (Pérdida)		8.509.412	23.454.833	1.739.320	6.377.811
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos					
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	22	(1.231.844)	1.500.927	(1.962.645)	1.536.677
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período		(1.231.844)	1.500.927	(1.962.645)	1.536.677
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		(1.231.844)	1.500.927	(1.962.645)	1.536.677
Total Otro Resultado Integral		(1.231.844)	1.500.927	(1.962.645)	1.536.677
Total Resultado Integral		7.277.568	24.955.760	(223.325)	7.914.488
Resultado integral atribuible a:					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		6.351.669	22.853.069	(379.935)	6.417.902
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	22	925.899	2.102.691	156.610	1.496.586
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		7.277.568	24.955.760	(223.325)	7.914.488

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados) (Expresados en miles de pesos)

2020										
Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2020		52.492.611	11.160.579	3.082.722	(162.502)	2.920.220	119.827.599	186.401.009	6.214.511	192.615.520
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	7.583.513	7.583.513	925.899	8.509.412
Otro resultado integral		0	0	(1.231.844)	0	(1.231.844)	0	(1.231.844)	0	(1.231.844)
Resultado integral		0	0	(1.231.844)	0	(1.231.844)	7.583.513	6.351.669	925.899	7.277.568
Dividendos		0	0	0	0	0	(233.230)	(233.230)	0	(233.230)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	20.839	20.839	0	20.839	(2.364.832)	(2.343.993)
Total de cambios en patrimonio		0	0	(1.231.844)	20.839	(1.211.005)	7.350.283	6.139.278	(1.438.933)	4.700.345
Saldo final período actual 30/09/2020	22	52.492.611	11.160.579	1.850.878	(141.663)	1.709.215	127.177.882	192.540.287	4.775.578	197.315.865
2019										
Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2019		52.492.611	11.160.579	(161.459)	(162.502)	(323.961)	104.680.781	168.010.010	4.128.278	172.138.288
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	21.352.142	21.352.142	2.102.691	23.454.833
Otro resultado integral		0	0	1.500.927	0	1.500.927	0	1.500.927	0	1.500.927
Resultado integral		0	0	1.500.927	0	1.500.927	21.352.142	22.853.069	2.102.691	24.955.760
Dividendos		0	0	0	0	0	(2.161.236)	(2.161.236)	0	(2.161.236)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(393.695)	(393.695)
Total de cambios en patrimonio		0	0	1.500.927	0	1.500.927	19.190.906	20.691.833	1.708.996	22.400.829
Saldo final período actual 30/09/2019	22	52.492.611	11.160.579	1.339.468	(162.502)	1.176.966	123.871.687	188.701.843	5.837.274	194.539.117

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (no auditados)

(Expresados en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2020 al 30-09-2020 M\$	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$
Estado de flujos de efectivo			
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		60.762.426	137.377.622
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(74.196.208)	(131.101.366)
Otras entradas (pagos) por actividades de operación		246.400	(315.091)
Intereses pagados		(264.043)	(400.270)
Intereses recibidos		492.890	709.725
Impuestos a las ganancias (pagados)		(639.094)	(6.090.183)
Otras (salidas) entradas de efectivo		(445.263)	(42.281)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(14.042.892)	138.156
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo por la venta de acciones que originó pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	13	2.012.997	861.500
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras		(242.337)	(487.000)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	15	2.285	8.440
Compras de propiedades, planta y equipo	15	(30.351)	(228.600)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		0	18.529
Compras de activos intangibles	14	(44.406)	(121.592)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		1.698.188	51.277
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		59.048.272	80.627.143
Total importes procedentes de préstamos		59.048.272	80.627.143
Préstamos de entidades relacionadas		5.271.083	9.720.430
Pagos de préstamos		(21.383.494)	(54.988.130)
Pagos y otorgamiento de préstamos a entidades relacionadas		(10.349.243)	(10.782.548)
Pagos por arrendamientos		(311.434)	(302.122)
Dividendos pagados		(7.650.968)	(8.784.445)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		24.624.216	15.490.328
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		12.279.512	15.679.761
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		12.279.512	15.679.761
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		46.534.820	25.770.051
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		58.814.332	41.449.812

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresados en miles de pesos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Paz Corp S.A. es una sociedad anónima abierta con domicilio en Avda. Apoquindo 4501, Oficina 2104, Santiago, República de Chile (en adelante la “Sociedad”). La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) ex Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 944 y cotiza sus acciones en la Bolsa de Comercio de Santiago y la Bolsa Electrónica de Chile.

1.1 Descripción de la Sociedad

El objeto de Paz Corp S.A. comprende: (a) efectuar toda clase de inversiones en toda clase de bienes corporales e incorporeales, muebles o inmuebles, y en general, participar en sociedades de cualquier clase, naturaleza u objeto, chilenas o extranjeras, en comunidades y asociaciones; (b) el estudio, desarrollo, ejecución y explotación de inversiones y negocios inmobiliarios, para lo cual podrá adquirir, enajenar, negociar y disponer en cualquier forma y a cualquier título de bienes raíces urbanos o rurales, pudiendo efectuar loteos, urbanizaciones, construcciones de cualquier naturaleza y venderlas y/o explotarlas por cuenta propia o ajena, así como también, gestionar u otorgar financiamientos asociados a dichos negocios; y (c) prestar servicios de arquitectura, gestión inmobiliaria y gestión comercial entre otros.

Las prácticas de gobierno corporativo de Paz Corp S.A., sus subsidiarias y coligadas, se rigen por la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, el Reglamento de Sociedades Anónimas, los Estatutos Sociales de Paz Corp S.A., la Ley N° 18.045 de Mercado de Valores y por la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Paz Corp S.A. es controlada por un grupo de accionistas que en conjunto detentan un 48,11%. Dicho grupo lo componen Inversiones Quantum Ltda. con un 12,24%, Inversiones Globus Ltda. con un 13,06%, Inversiones Brakers Ltda. con un 11,22%, Inversiones B y J Ltda. con un 10,85%, Inversiones Quantum Dos Ltda. con un 0,22%, Ariel Magendzo Weinberger con un 0,27% y Benjamín Paz Tchimino con un 0,25%.

Paz Corp S.A. es la Sociedad matriz del grupo Paz Corp S.A. Los estados financieros consolidados de Paz Corp S.A. y Subsidiarias correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, fueron aprobados por su Directorio en sesión ordinaria celebrada el día 3 de marzo de 2020 y, posteriormente presentados a la Junta Ordinaria de Accionistas con fecha 22 de abril de 2020, quien aprobó los mismos.

1.2 Segmentos operativos

Para la gestión del negocio, la Administración utiliza el criterio de segmentación geográfica incluyendo “Negocios Conjuntos”, considerando los países en que la Sociedad tiene operaciones y están localizados sus activos.

Al 31 de diciembre de 2019, los segmentos operativos eran Chile, Perú y Brasil, por lo cual la segmentación geográfica que utilizó la administración para la gestión del negocio coincide con la locación de sus operaciones.

Al 30 de septiembre de 2020, la Sociedad cuenta con operaciones en Chile y Perú, por lo cual la segmentación geográfica que utilizó la administración para la gestión del negocio coincide con la locación de sus operaciones.

Para el año 2020, la administración decidió no considerar a Brasil como parte de la gestión del negocio por segmento debido a que a esta fecha ya no quedan operaciones relevantes en dicho país.

CHILE

La Sociedad desarrolla en Chile el negocio inmobiliario a través de sus distintas subsidiarias y coligadas las cuales desarrollan diversos proyectos inmobiliarios.

La ejecución de los proyectos inmobiliarios, ya sea por cuenta propia o con terceros, abarca entre otras actividades la investigación de mercado, la búsqueda y compra de terrenos, el diseño arquitectónico y de producto, la coordinación de los proyectos de especialidades, la construcción y comercialización de las viviendas y la post-venta.

En Chile, la Sociedad tiene una fuerte presencia en la Región Metropolitana y también desarrolla proyectos en las ciudades de Viña del Mar y Concepción. El enfoque de Paz Corp S.A. está orientado principalmente al desarrollo de proyectos de departamentos para los estratos medios y medios-altos de la población.

PERÚ

Paz Corp S.A. es un importante actor del mercado inmobiliario peruano, en donde participa a través de la sociedad Paz Centenario S.A. cuyos accionistas son Inversiones Paz Perú SPA (subsidiaria de Paz Corp S.A.) con un 50% e Inversiones Centenario S.A.A. también con un 50%.

Paz Centenario S.A. se enfoca en el desarrollo de vivienda vertical, y a través de su filial Villa Club S.A. desarrolla proyectos de vivienda horizontal. Su mercado está dirigido principalmente a la ciudad de Lima y a los segmentos medios de la población.

Los estados financieros de Paz Centenario S.A. no se consolidan proporcionalmente desde la entrada en vigencia de la NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”; sin embargo, la Administración utiliza el criterio de segmentación geográfica incluyendo Negocios Conjuntos, según se explica en Nota N° 30 “Información por Segmento”.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en los ejercicios presentados. En los casos que existan cambios en los criterios y políticas contables aplicadas estos se encuentran debidamente informados y documentados.

2.1 Período contable

Los presentes estados financieros consolidados cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.
- Estados de Resultados Integrales por Función por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019.
- Estados de Cambio en el Patrimonio por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019.
- Estados de Flujos de Efectivo por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019.

2.2 Bases de preparación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados de Paz Corp S.A. y filiales al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Los presentes estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2020, fueron aprobados por su Directorio en sesión ordinaria celebrada con fecha 3 de noviembre de 2020.

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico.

En la preparación de los estados financieros consolidados se han utilizado las políticas uniformes y homogéneas emanadas desde Paz Corp S.A. y aplicadas en todas las subsidiarias incluidas en la consolidación.

En la preparación de estos estados financieros consolidados se han utilizado determinadas estimaciones contables críticas para cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos y gastos.

Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota N° 4 de Estimaciones y Juicios o Criterios críticos de la Administración.

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno, la moneda funcional de la Sociedad. Todos los valores están redondeados a miles de pesos, excepto cuando se indique lo contrario.

2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes

2.3.1 Las siguientes nuevas Normas, Interpretación y/o mejoras o modificaciones han sido adoptadas en estos estados financieros consolidados:

Normas	Contenido	Fecha de aplicación obligatoria (*)
Marco conceptual	Marco conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
IFRS 3	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
IAS 1 e IAS 8	Definición de material	1 de enero de 2020
IFRS 16	Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19	1 de enero de 2020

2.3.1.1 Marco conceptual (revisado)

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

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

2.3.1.2 IFRS 3 “Definición de un negocio”

El IASB emitió enmiendas en cuanto a la definición de un negocio en IFRS 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 comienzo del primer período anual de presentación de reporte que comience en o después del 1 de enero de 2020. En consecuencia, las entidades no tienen que revisar aquellas transacciones ocurridas en periodos anteriores. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Dado que las enmiendas se aplican prospectivamente a transacciones u otros eventos que ocurran en o después de la fecha de la primera aplicación, la mayoría de las entidades probablemente no se verán afectadas por estas enmiendas en la transición. Sin embargo, aquellas entidades que consideran la adquisición de un conjunto de actividades y activos después de aplicar las enmiendas deben, en primer lugar, actualizar sus políticas contables de manera oportuna.

Las enmiendas también podrían ser relevantes en otras áreas de IFRS (por ejemplo, pueden ser relevantes cuando una controladora pierde el control de una subsidiaria y ha adoptado anticipadamente la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto) (Enmiendas a la IFRS 10 e IAS 28).

2.3.1.3 IAS 1 e IAS 8 “Definición de material”

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores, para alinear la definición de "material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición. 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 que las enmiendas a la definición de material tengan 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.

2.3.1.4 IFRS 16 “Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19”

En mayo 2020, el IASB emitió una enmienda a la norma IFRS 16 Arrendamientos para proporcionar alivio a los arrendatarios en la aplicación de la guía de IFRS 16 relacionada con las modificaciones del arrendamiento por las reducciones de alquileres que ocurran como consecuencia directa de la pandemia Covid-19. La enmienda no es aplicable a los arrendadores.

Como solución práctica, un arrendatario puede optar por no evaluar si la reducción del alquiler relacionado con el Covid-19 otorgada por un arrendador es una modificación del arrendamiento. Un arrendatario que realiza esta elección reconocerá los cambios en los pagos por arrendamiento procedentes de las reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19 de la misma forma que reconocería el cambio bajo IFRS 16 como si dicho cambio no fuese una modificación del arrendamiento.

Un arrendatario aplicará esta solución práctica de forma retroactiva, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de la enmienda como un ajuste en el saldo inicial de los resultados acumulados (u otro componente del patrimonio, según proceda) al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el cual el arrendatario aplique por primera vez la enmienda.

Un arrendatario aplicará esta enmienda para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de junio de 2020. Se permite la aplicación anticipada, incluyendo en los estados financieros no autorizados para su publicación al 28 de mayo de 2020.

Las enmiendas detalladas anteriormente desde el N° 2.3.1.1 al N° 2.3.1.4 son aplicables por primera vez en 2020, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la Sociedad.

2.4 Bases de consolidación

2.4.1 Subsidiarias o filiales

Subsidiarias o filiales son todas las entidades sobre las que Paz Corp S.A. tiene el control. El control se ejerce si, y solo si, se reúnen todos los elementos siguientes: (a) poder sobre la subsidiaria, (b) exposición o derecho a rendimientos variables de esas sociedades, (c) capacidad de utilizar su poder para influir en el monto de los rendimientos. El inversionista tiene poder sobre una subsidiaria cuando éste posee derechos que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes, es decir, las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de la subsidiaria.

Las subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo. Para contabilizar la adquisición de subsidiarias se utiliza el método de adquisición. El costo de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable a la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables adquiridos, se reconoce como menor valor o plusvalía comprada (goodwill). Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la filial adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados.

Los saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre entidades relacionadas se eliminan.

2.4.2 Transacciones en participaciones no controladoras

Paz Corp S.A. y Subsidiarias aplica la política de tratar las transacciones con el interés minoritario que no generan pérdida de control, como si fueran transacciones con accionistas de la Sociedad.

En el caso de adquisiciones de interés minoritario, la diferencia entre cualquier retribución pagada y la correspondiente participación en el valor en libros de los activos netos adquiridos de la subsidiaria se reconoce en el patrimonio. Las ganancias y pérdidas por bajas a favor del interés minoritario, mientras se mantenga el control, también se reconocen en el patrimonio.

2.4.3 Asociadas y negocios conjuntos

Asociadas son todas las entidades sobre las que Paz Corp S.A. y Subsidiarias ejerce influencia significativa pero no tiene control ni control conjunto, lo cual generalmente está acompañado por una participación inferior al 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión de Paz Corp S.A. en asociadas incluye el menor valor (goodwill o plusvalía comprada) identificado en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada. Por otra parte, se consideran acuerdos conjuntos aquellas entidades en las que el grupo ejerce control gracias al acuerdo con otros accionistas y conjuntamente con ellos, es decir, cuando las decisiones sobre sus actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

La participación de Paz Corp S.A. en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de las sociedades de control conjunto se reconocen en resultados y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio (y se reflejan según corresponda en el estado de otros resultados integrales). Cuando la participación de Paz Corp S.A. y Subsidiarias en las pérdidas de una asociada o negocio conjunto es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, Paz Corp S.A. y Subsidiarias no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto. Las ganancias no realizadas por transacciones entre Paz Corp S.A., asociadas y negocios conjuntos se eliminan en función del porcentaje de participación de la Sociedad en éstas. Las ganancias o pérdidas de dilución en asociadas y negocios conjuntos se reconocen en el estado de resultados.

2.5 Entidades subsidiarias

2.5.1 Entidades de consolidación directa

El siguiente es el detalle de las empresas subsidiarias incluidas en la consolidación al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

PAÍS	RUT	NOMBRE SOCIEDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	
			30-09-2020	31-12-2019
Chile	76.701.870-3	INMOBILIARIA PAZ SPA	100%	100%
Chile	76.659.200-7	CONSTRUCTORA PAZ SPA	100%	100%
Chile	76.420.950-8	PAZ SERVICIOS PROFESIONALES SPA	100%	100%
Chile	76.056.313-7	INVERSIONES PAZ PERÚ SPA	100%	100%

Con fecha 4 de noviembre de 2019, se materializó la absorción de Inversiones Paz Brasil SPA en Inmobiliaria Paz SPA. Esta absorción no produjo efectos tributarios ni afectó el resultado de Paz Corp S.A.

2.5.2 Entidades de consolidación indirecta

El siguiente es el detalle de las empresas subsidiarias al 30 de septiembre de 2020:

NOMBRE DE LA SOCIEDAD

Inmobiliaria Paz SPA

Inmobiliaria PDV 70 SPA

Inmobiliaria PW 75 SPA

Inmobiliaria Vista Golf LD SPA

Inmobiliaria FP 75 SPA

Inmobiliaria P100 SPA

Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.

Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA

Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 SPA

Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA

Inmobiliaria PK 67 S.A.

Inmobiliaria PB70 SPA

Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

Tolstoy 1 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.

Aricanduva Strip Center Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.

José Kauer Paz-Epel 2 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.

Catumbi Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.

Constructora Paz SPA

Paz Servicios Profesionales SPA

Inversiones Paz Perú SPA

Paz Centenario 2 SAC

2.6 Transacciones en moneda extranjera

2.6.1 Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. La moneda funcional de Paz Corp S.A. es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros consolidados de Paz Corp S.A. y Subsidiarias.

2.6.2 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.

2.6.3 Tipos de cambio

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

FECHA	CLP / US\$	CLP / U.F.	CLP / Nuevo Sol Peruano	CLP / Real Brasileño
30-09-2020	788,15	28.707,85	219,06	140,04
31-12-2019	748,74	28.309,94	226,14	186,51

2.6.4 Entidades de Paz Corp S.A. y Subsidiarias

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades de Paz Corp S.A. (ninguna de las cuales opera en una economía hiperinflacionaria), 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 estado de situación financiera presentado se convierten al tipo de cambio de cierre de cada período o ejercicio;
- 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);
- El patrimonio se mantiene a tipo de cambio histórico a la fecha de su adquisición o aportación, y al tipo de cambio medio a la fecha de generación para el caso de los estados acumulados; y
- 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), se llevan al patrimonio neto a través del estado de otros resultados integrales. Cuando se vende o dispone la inversión, todo o parte de esas diferencias de cambio se reconocen en el estado de resultados como parte de la pérdida o ganancia en la venta o disposición.

Los ajustes al menor valor o plusvalía comprada (goodwill) y al valor razonable de activos y pasivos que surgen en la adquisición de una entidad extranjera (o entidad con moneda funcional diferente de la matriz), se tratan como activos y pasivos de la entidad extranjera y se convierten al tipo de cambio de cierre del ejercicio o período, según corresponda.

2.7 Información financiera por segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos de gestión utilizados por la Administración para la toma de decisiones operativas relevantes. La Administración es la responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos operativos, los cuales han sido identificados en forma geográfica al 30 de septiembre de 2020 como Chile y Perú. Al 31 de diciembre de 2019 además de dichos países se incluía a Brasil. Esta información se detalla en Nota N° 30.

2.8 Propiedades, planta y equipo

Los activos de propiedades, planta y equipo de Paz Corp S.A. y Subsidiarias, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición posterior son valorados a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación de acuerdo a NIC 16.

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 resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del período o ejercicio en el que se incurren.

Las construcciones u obras en curso asociados a activos fijos, incluyen los siguientes conceptos devengados únicamente durante el período de construcción:

- Gastos financieros relativos a la financiación con entidades externas que sean directamente atribuibles a construcciones, tanto si es de carácter específica como genérica.
- Gastos de personal relacionado en forma directa y otros de naturaleza operativa, atribuibles a la construcción.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance, de tal forma de tener una vida útil restante acorde con el valor de los activos. Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante la aplicación de pruebas de deterioro. Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

2.9 Activos intangibles distintos de la plusvalía

Los activos intangibles adquiridos separadamente son medidos al costo en el reconocimiento inicial. Los activos intangibles generados internamente, excluyendo los costos de desarrollo capitalizados, no son capitalizados y el gasto es reflejado en el estado de resultados en el ejercicio en el cual es incurrido.

Las vidas útiles de los activos intangibles son evaluadas como finitas o indefinidas. Los activos intangibles con vidas finitas son amortizados durante la vida útil económica y su deterioro es evaluado cada vez que existen indicadores que el activo intangible puede estar deteriorado.

El deterioro de activos intangibles con vidas útiles indefinidas es probado anualmente o individualmente o al nivel de unidad generadora de efectivo. Tales intangibles no son amortizados.

La vida útil de un activo intangible con vida útil indefinida es revisada anualmente para determinar si la evaluación de vida útil indefinida continúa siendo respaldable.

2.9.1 Programas informáticos

Las licencias para programas informáticos adquiridas, se capitalizan sobre la base de los costos en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas. Los gastos relacionados con el desarrollo o mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos.

2.10 Plusvalía

El menor valor representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de Paz Corp S.A. en los activos netos identificables de subsidiarias o filiales a la fecha de adquisición.

El menor valor relacionado con adquisiciones de subsidiarias se incluirá en el rubro plusvalía cuando corresponda.

El menor valor relacionado con adquisiciones de asociadas o coligadas se incluirá en inversiones en coligadas, y se someterá a pruebas por deterioro de valor, junto con el saldo total de la coligada.

El menor valor reconocido por separado se someterá a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del menor valor relacionado con la entidad vendida.

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

2.11 Costos por intereses

Los costos por intereses financieros y la reajustabilidad por unidades de reajuste asociados al financiamiento de la construcción de cualquier activo calificado se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se registran en resultados.

2.12 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor.

Los activos sujetos a depreciación o 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 hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

2.13 Activos financieros

Paz Corp S.A. clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y disponibles para la venta.

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del registro contable inicial.

La Sociedad y sus subsidiarias, al cierre de estos estados financieros consolidados, sólo presenta activos financieros clasificados en otros activos financieros y cuentas por cobrar, que se definen como activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Los activos financieros que se definan para la venta se contabilizan en base a su valor razonable (con contrapartida en patrimonio y resultados).

Los préstamos y cuentas por cobrar, y los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento se registran por su costo amortizado de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo derivados de los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

2.14 Inventarios

El costo de los inventarios es ajustado al menor valor entre el costo y el valor neto realizable. Se entiende por valor neto realizable el precio de venta estimado en el transcurso normal de los negocios, menos los costos estimados para realizar la venta. En aquellos casos que el valor neto realizable sea menor al costo se realizará una provisión de menor valor de existencia por la diferencia con cargo a resultados.

Las existencias según su naturaleza y grado de avance de construcción, se clasifican en inmuebles para la venta, obras en curso, terrenos destinados a proyectos, materiales de construcción y terrenos para la venta, y se presentan según su fecha de escrituración en corrientes y no corrientes.

- **Inmuebles para la venta**

Comprenden los inmuebles destinados para la venta, los cuales se encuentran valorizados a su valor de costo acumulado.

Los principales componentes del costo de un inmueble para la venta corresponden al terreno, el costo directo de construcción, honorarios de arquitectos, calculistas y otras especialidades, permisos y derechos municipales, costo de financiamiento y otros desembolsos relacionados directamente con la construcción, necesarios para la terminación del inmueble.

- **Obras en curso**

Corresponde a los inmuebles en proceso de construcción, e incluye todos los costos directos asociados según el grado de avance de la construcción, a su valor de adquisición.

- **Terrenos destinados a proyectos**

Corresponde al costo de adquisición de terrenos donde posteriormente se desarrollarán proyectos inmobiliarios y otros desembolsos asociados a lo anterior.

Los terrenos se encuentran debidamente inscritos a nombre de las subsidiarias y/o coligadas de la Sociedad, salvo aquellos terrenos con opción o promesa de compra con instituciones del mercado financiero.

- **Materiales de construcción**

Corresponde al stock de materiales comprados y aún no utilizados en el proceso de construcción, los cuales se registran al costo.

- **Terrenos para la venta**

Comprende el valor neto realizable de terrenos en que se ha determinado no desarrollar proyectos inmobiliarios y que por lo tanto, se esperan vender.

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 Paz Corp S.A. y Subsidiarias, no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La provisión para incobrabilidad se determina caso a caso, conforme a un estudio individual de cada transacción.

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

Esta categoría comprende principalmente cuentas por cobrar a los clientes que han adquirido inmuebles a la Sociedad y subsidiarias, las cuales se presentan en los activos corrientes con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros consolidados, los cuales son presentados en los activos no corrientes.

2.16 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen 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. En el estado de situación financiera, los sobregiros de existir se clasifican como préstamos en el pasivo corriente. Para los propósitos del estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y efectivo equivalente consiste de disponible y efectivo equivalente de acuerdo a lo definido anteriormente.

2.17 Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias de una sola clase y otorga al accionista el derecho a un voto por acción.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

2.18 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corresponden principalmente a proveedores de materiales y servicios, retenciones de contratistas y cuentas por pagar asociadas a promesas de compraventa de terrenos.

2.19 Préstamos y otros pasivos financieros

Los préstamos 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 durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Esta categoría comprende principalmente los créditos con bancos e instituciones financieras. Se clasifican como pasivos corrientes a menos que Paz Corp S.A. tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

2.20 Arrendamientos

Los arrendamientos donde se tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, la Sociedad reconoce los activos y pasivos derivados del contrato de arrendamiento con duración superior a 12 meses y de valor subyacente significativo en base a NIIF 16 “Arrendamientos”. Como arrendatario reconocerá los activos por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento que representa la obligación de los pagos mínimos por este concepto, usando la opción de registrar el activo en un monto igual al pasivo según lo permitido por NIIF 16 y también determinar la tasa de endeudamiento incremental en la fecha de la aplicación inicial de acuerdo con el plazo del arrendamiento y la naturaleza del activo de derecho de uso.

Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en pasivos por arrendamientos corrientes y no corrientes clasificadas según los plazos de vencimientos. El interés del costo financiero se carga en el estado de resultados durante el período de arrendamiento. El activo adquirido en régimen de arrendamiento financiero se amortiza durante su vida útil o la duración del contrato, el menor de los dos.

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

2.21 Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del ejercicio comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en el patrimonio (a través del estado de otros resultados integrales).

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera, en los países en que Paz Corp S.A. y Subsidiarias operan y generan renta gravable.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos, y sus importes en libros en los estados financieros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza.

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 que es probable disponer de beneficios fiscales futuros que permitan compensar dichas diferencias.

El impuesto a la renta diferido se provisiona por las diferencias temporales que surgen de las inversiones en subsidiarias y en asociadas, excepto cuando la oportunidad en que se revertirán las diferencias temporales es controlada por la Sociedad y es probable que la diferencia temporal no se revertirá en un momento previsible en el futuro.

2.22 Beneficios a los empleados

2.22.1 Vacaciones del personal

La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo. Este beneficio corresponde a todo el personal y equivale a un importe fijo según los contratos particulares de cada trabajador. Este beneficio es registrado a su valor nominal.

2.22.2 Indemnizaciones por años de servicio (IAS)

Paz Corp S.A. y Subsidiarias no tiene pactado IAS a todo evento o algún tipo de beneficios con su personal más allá de lo establecido legalmente.

2.22.3 Pagos basados en acciones

La Sociedad ha implementado un plan de compensación para el Gerente General, mediante el otorgamiento de opciones de compra sobre acciones de Paz Corp S.A. A su vez la Sociedad había implementado un plan de compensación similar para el anterior Presidente de la Sociedad (períodos abril 2012 - abril 2018) el cual a la fecha de estos estados financieros se encuentra totalmente pagado y finiquitado.

El costo de estos planes es medido a la fecha de cada estado financiero en referencia al valor justo de las opciones desde la fecha en la cual fueron otorgadas, de acuerdo a lo señalado en la NIIF 2 “Pagos basados en acciones”. El valor justo es determinado usando un modelo de valorización de opciones. La Sociedad medirá el pasivo en que haya incurrido al valor razonable. Hasta que el pasivo se liquide, la Sociedad volverá a medir el valor razonable del pasivo al final de cada período sobre el que se informa, así como en la fecha de liquidación, reconociendo cualquier cambio en el valor razonable en el resultado del período.

Actualmente, la Sociedad utiliza el modelo de Black-Scholes para estimar el valor razonable de las opciones de acciones otorgadas, según se detalla en Nota N° 4.4 Pagos basados en acciones y Nota N° 23 Política de pagos basados en acciones.

2.23 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad y subsidiarias tienen una obligación presente que es consecuencia de eventos pasados, y para la cual es probable que se utilicen recursos para liquidar la obligación y sobre la cual pueda hacer una estimación razonable del monto de la obligación. La cuantificación de las provisiones se realiza teniendo en consideración la mejor información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y se reestima con ocasión de cada cierre contable.

Las provisiones constituidas se utilizan para afrontar los riesgos específicos para los cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su revisión, total o parcial, cuando dichos riesgos cambian.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Administración.

2.24 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes los con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período. En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado se clasifican como no corrientes. Adicionalmente, los proyectos inmobiliarios y las obligaciones financieras asociadas a dicho proyectos se clasifican según la fecha de escrituración, aquellos inferiores a doce meses, se clasifican en el activo corriente y pasivo corriente según corresponda.

2.25 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas, devoluciones, rebajas y descuentos.

Los ingresos de la Sociedad corresponden a la venta y arriendo de bienes inmobiliarios y a la prestación de servicios a sociedades relacionadas por concepto de servicios profesionales de arquitectura, administración y gestión de ventas inmobiliaria, supervisión de la construcción de proyectos inmobiliarios y construcción de proyectos inmobiliarios mediante contratos de suma alzada.

La Sociedad reconoce los ingresos en la medida en que satisfaga una obligación de desempeño contractual mediante la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con el cliente. Un activo se transfiere cuando el cliente obtiene el control de ese activo. Los ingresos se reconocen en función al precio de la transacción que se asigna a esa obligación de desempeño a la cual la Sociedad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con el cliente.

Para el reconocimiento de los ingresos y costos de explotación se utilizan los siguientes criterios: en el caso de las filiales Inmobiliaria Paz SPA e Inversiones Paz Perú SPA así como sus subsidiarias y coligadas, que esencialmente corresponden a sociedades inmobiliarias, los ingresos y costos de explotación se reconocen en el momento de celebrar los contratos de escritura de compraventa de los inmuebles con los clientes. En el caso de Perú, los ingresos y costos de explotación se reconocen en el momento de hacer entrega física de los bienes inmuebles a los compradores. Respecto de la subsidiaria Constructora Paz SPA, los ingresos y costos de explotación se reconocen de acuerdo con el método del grado de avance físico de las obras.

En Paz Corp S.A. se reconoce el resultado devengado, previa eliminación de resultados no realizados. Lo anterior implica que las transacciones y ganancias originadas con y entre empresas relacionadas son eliminadas, hasta que la utilidad sea realizada con un tercero no relacionado.

2.25.1 Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se generan por la inversión de excedentes de caja en instrumentos financieros como fondos mutuos y depósitos a plazo y se reconocen usando el método de la tasa de interés efectiva.

2.25.2 Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

2.26 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo y su correspondiente disminución en el patrimonio neto en las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por la Junta de Accionistas de la Sociedad.

La Sociedad provisiona al cierre de cada ejercicio el 30% del resultado de acuerdo a la Ley N° 18.046 como dividendo mínimo, dado que dicha ley obliga la distribución de al menos el 30% del resultado financiero del ejercicio, a menos que la Junta de Accionistas disponga por unanimidad de las acciones emitidas con derecho a voto lo contrario.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 22 de abril de 2020 se ratificó la política de distribución de dividendos de la Sociedad, la cual es distribuir anualmente una cantidad no inferior al 30% de las utilidades líquidas que arroje cada balance anual.

3. FACTORES DE RIESGO

La industria inmobiliaria y de la construcción es de naturaleza cíclica y puede verse afectada significativamente por cambios en las condiciones económicas locales y globales, normativas de la autoridad y otras variables que pueden impactar los costos y precios de las viviendas, así como la capacidad de nuestros clientes de adquirir viviendas, lo que a su vez podría reducir las ventas, utilidades y liquidez de la Compañía. Así mismo, la Compañía tiene inherentes una serie de riesgos producto de la manera en que ha estructurado sus negocios y su financiamiento. Estos riesgos también pueden impactar en las utilidades y la liquidez de la Compañía.

A continuación, se presenta un resumen de los principales factores de riesgo a los que está expuesta la Compañía y las políticas de mitigación que la administración desarrolla para abordar dichos riesgos.

3.1 Cambios en condiciones económicas y de mercado

La actividad de la industria inmobiliaria y de construcción está altamente correlacionada con los ciclos económicos de la economía, los cuales a su vez pueden verse afectados por inestabilidad política y/o social. Para el sector edificación en general, la demanda depende principalmente de las expectativas de crecimiento de la economía, los niveles de desempleo, el acceso a financiamiento de largo plazo, y las estrategias comerciales de las compañías inmobiliarias y constructoras. Sin embargo, el efecto de cada una de estas variables varía entre los distintos segmentos de la población.

Cambios en las condiciones económicas y de mercado pueden resultar en una reducción en la velocidad de ventas, ventas de viviendas con pérdidas, aumento en los niveles de desistimiento o en la necesidad de mantener un inventario de terrenos por más tiempo que el planificado, con el consiguiente aumento de costos que estos impactos generan.

La Compañía busca mitigar estos riesgos a través de una estrategia que diversifique la oferta con el fin de abarcar distintos segmentos de la población. Nuestra oferta se concentra principalmente en viviendas cuyo precio fluctúa entre las UF 2.000 a UF 5.000. La demanda por este tipo de inmuebles son los segmentos medios o medios altos de la población. Por otro lado, dentro de nuestro portfolio de proyectos también ofrecemos viviendas de precios superiores con el propósito de abarcar los segmentos altos de la demanda para esta industria.

Así mismo, la Compañía tiene operaciones en Perú, lo cual a su vez permite una diversificación geográfica.

Además de lo anterior, para mitigar los riesgos asociados a la naturaleza cíclica de la industria, mantenemos una posición conservadora respecto del stock de viviendas en oferta, procurando tener en torno a 24 meses para agotar stock en nuestro portfolio de proyectos. En caso de potenciales caídas en las velocidades de venta producto de incertidumbre económica y/o política, la Compañía toma las medidas necesarias para regular la cantidad de proyectos nuevos que se incorporan al portfolio de manera de contrarrestar el potencial aumento en los meses para agotar stock que conlleva una menor velocidad de ventas.

3.2 Volatilidad de los mercados financieros

La incertidumbre en los mercados financieros puede afectar nuestra liquidez y nuestra capacidad de conseguir financiamientos para la compra de terrenos y el desarrollo de nuevos proyectos.

Para mitigar este riesgo la Compañía mantiene una posición de caja conservadora que le permita hacer frente a este tipo de escenarios. La Compañía invierte su caja fundamentalmente en instrumentos de corto plazo tales como fondos mutuos y depósitos a plazo, inversiones de bajo riesgo, donde se privilegia mantener la opción de rápida liquidez de los activos.

Las inversiones se realizan siempre con instituciones de primera línea, tanto nacionales como extranjeras que cuenten con oficinas en los países donde la Sociedad opera.

Estas instituciones deben tener una calificación de riesgo adecuado al tipo de inversión, perspectivas positivas o estables por parte de las principales clasificadoras de riesgo, y contar con una amplia trayectoria en el sector bancario y/o financiero.

El desarrollo de nuestros proyectos inmobiliarios requiere normalmente de créditos para financiar la construcción y en algunos casos la compra de terrenos, por lo cual la incertidumbre en los mercados financieros podría afectar de manera adversa la liquidez y la capacidad de conseguir dichos financiamientos.

Dado lo anterior la Compañía aprueba el plan de inversión de cada proyecto, así como el financiamiento bancario necesario, antes del comienzo del proyecto, asegurándose de esta forma de contar con la totalidad de la necesidad de financiamiento hasta su término. Así mismo, la Compañía define en su plan de negocios, tomando en consideración las variables del mercado, la inversión requerida y el financiamiento necesario para cumplir con la compra de terrenos y desarrollo de proyectos, procurando mantener una posición de caja conservadora que permita administrar la volatilidad que puedan presentar los mercados financieros en el corto plazo.

3.3 Naturaleza cíclica del ciclo de negocio

Nuestro negocio es de naturaleza cíclica y nuestros resultados pueden ser fluctuantes. La construcción de inmuebles generalmente comienza algunos meses después del inicio de las ventas y dura normalmente entre 18 y 24 meses. Los resultados de la venta de los inmuebles se ven reflejados cuando comienza el período de escrituración y entrega de los inmuebles, lo que genera que éstos puedan fluctuar durante un año fiscal.

La Compañía tiene una política de lanzamientos de ventas e inicios de construcción que busca un equilibrio durante el año, con el objetivo de proyectar en el tiempo niveles de ingresos y resultados homogéneos, similares entre trimestres. Adicionalmente, se mantiene un control exhaustivo del cumplimiento de las fechas definidas en el plan de negocios, con el fin de evitar oscilaciones entre las fechas de desarrollo de los proyectos durante el año. A pesar de lo anterior, debido a la naturaleza misma del negocio no siempre es posible dar cumplimiento a estos objetivos en su totalidad.

3.4 Liquidez requerida para desarrollar proyectos

El negocio inmobiliario y de construcción es intensivo en el uso de capital producto del tamaño de las inversiones y de los plazos involucrados para recuperar la inversión (típicamente 30 meses o más).

Debido a que no contamos con una línea de financiamiento permanente de capital de trabajo renovable, dependemos fundamentalmente de los flujos operacionales para cumplir con nuestras obligaciones financieras y cubrir nuestros costos y gastos operacionales.

En el caso que el mercado inmobiliario experimente condiciones desfavorables importantes, que impliquen menores ventas de inmuebles significativas, nuestros flujos de caja podrían no ser suficientes para cubrir todas nuestras obligaciones y podría obligarnos entre otras medidas a: i) reestructurar nuestra deuda, ii) reducir o suspender inversiones tales como compra de nuevos terrenos, iii) buscar nuevas fuentes de financiamiento, iv) realizar ventas de activos no esenciales, v) buscar capital adicional en terceros, o vi) forzar la venta de viviendas a menores precios.

En particular el no poder comprar terrenos adicionales podría afectar la capacidad de la Compañía de generar ingresos operacionales a futuro por ventas de inmuebles.

Para mitigar estos riesgos, es necesario tener un control riguroso sobre el ciclo de utilización y generación de caja. La Sociedad mantiene un control permanente del flujo de caja con un horizonte de corto, mediano y largo plazo a través de un detalle mensual y actualización de proyecciones trimestrales, con la finalidad de estimar las necesidades de caja futuras. Esto, además de una política de caja conservadora, permite proyectar escenarios que pudieran impactar a la Compañía, lo que nos permite tomar medidas para asegurar la disponibilidad de caja y llevar adelante nuestro plan de negocios.

Por otro lado, la Compañía realiza una activa gestión de inventarios, evitando tener altos niveles de stock en situaciones adversas. En este sentido, la estructura financiera de los proyectos permite contar con un margen de acción disminuyendo así las presiones de liquidación en condiciones adversas.

3.5 Deuda, tasa de interés e inflación

Debido a que nuestro negocio se lleva a cabo con deuda, cambios en tasas de interés o en la inflación pueden afectar de forma significativa los costos de dichas deudas, reduciendo el margen de los proyectos. A su vez, alzas en la inflación y/o alzas en las tasas de interés a largo plazo pueden influir en la postergación de decisiones de inversión o compra de viviendas por parte de nuestros clientes.

Los proyectos inmobiliarios que desarrolla la Compañía típicamente se financian con un 35% de capital propio, un 10% por ingresos de preventa y un 55% de financiamiento bancario.

El financiamiento bancario considera normalmente la hipoteca del terreno en construcción. El financiamiento para la construcción de proyectos opera con líneas de crédito de construcción y la forma de materializar dichos créditos es a través de pagarés de corto plazo que se renuevan hasta la fecha de vencimiento de la línea. Adicionalmente, si llegada la fecha de vencimiento de la línea no se ha amortizado el capital adeudado, existe una instancia de renovación del plazo sujeta a la evaluación comercial y de riesgo del proyecto por parte de la institución bancaria en cuestión.

El costo de endeudamiento es un factor incidente en los resultados de la Compañía. En Chile, la gran mayoría de los financiamientos bancarios de construcción se pactan en base a spreads fijos sobre la tasa TAB en Unidades de Fomento (Tasa Activa Bancaria) de 90, 180 o 360 días, y por lo tanto alzas en las tasas TAB y/o en los niveles de inflación implican un aumento en el costo y gasto financiero de los proyectos.

Una vez que los proyectos están en condiciones de ser escriturados, es esencial acelerar al máximo dicho proceso de manera de generar los ingresos y así amortizar con rapidez la deuda de construcción. La Compañía ha invertido en sistemas de información y en personal para llevar a cabo un proceso de escrituración lo más expedito posible.

Además, se han firmado acuerdos con la mayoría de los bancos de la plaza de manera de recibir los pagos de los créditos hipotecarios en plazos preferentes. Todo lo anterior radica en una amortización de la deuda de construcción en plazos acotados lo que finalmente se traduce en menores gastos financieros y en una reducción en el riesgo asociado con alzas de tasas de interés y/o de inflación.

En Perú, a diferencia de Chile, los clientes firman las escrituras de compraventa (minutas de compraventa) durante el período de construcción, teniendo como única condición suspensiva la entrega física de la vivienda. De esta manera, los clientes reciben su crédito hipotecario durante el período de construcción una vez que hayan cumplido las condiciones de calificación de los bancos. El desembolso de los créditos hipotecarios al desarrollador inmobiliario se realiza de acuerdo al estado de avance de la obra. El desarrollador inmobiliario es garante del crédito hipotecario recibido hasta la entrega del bien y su correspondiente inscripción en los registros públicos. El financiamiento de los proyectos inmobiliarios típicamente se realiza con un 30% de capital propio y el saldo restante con anticipos de los clientes (ya sea por pagos de pie o desembolsos de créditos hipotecarios) y con líneas de créditos de construcción.

La Compañía generalmente financia la compra de sus terrenos con un 20% a 50% de capital propio y el saldo con financiamiento bancario. En los financiamientos de terrenos que son a más largo plazo (más de 12 meses) la Sociedad privilegia la aplicación de tasas fijas de manera de evitar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés.

Al iniciar la construcción de los proyectos con capital propio, se procede a la cancelación de la deuda que financia el terreno con capital y luego se procede con el financiamiento del proyecto según la estructura descrita anteriormente.

Si bien la Compañía está expuesta a alzas en las tasas de interés y a la inflación, dado que la mayor parte de la deuda con que operamos es de corto plazo, el riesgo a alzas en las tasas de interés es más bien acotado ya que el *duration* de la deuda es bajo. Como se mencionó anteriormente, las tasas sobre deuda bancaria utilizadas para financiar la construcción por lo general se pacta a plazos menores de 360 días.

A continuación, se presenta un análisis de la exposición presente en la deuda, respecto del tipo de tasa y luego un análisis del efecto de la variación posible de la tasa de interés sobre los intereses por pagar al vencimiento de cada línea de crédito o bien montos no descontados según vencimiento. Es importante mencionar que este análisis del efecto de la variación de las tasas de interés no considera la deuda existente en Perú, dado que no se consolida producto de la entrada en vigencia de la NIIF 11.

La deuda se estructura según las siguientes tasas:

Tasas	30-09-2020 % Deuda	31-12-2019 % Deuda
Tasa de interés variable	100%	100%
Total	100%	100%

Al efectuar un análisis de sensibilidad sobre la porción de deuda con tasa variable en un escenario en que las tasas fluctuaran de -0,5% y + 0,5%, podemos identificar que el efecto por dichas variaciones de tasas en los costos financieros, (los cuales son activados parcialmente en el rubro de inventarios, Nota N° 10.3) podría fluctuar de la siguiente manera:

Efecto en costos financieros por variación tasa	Escenario deuda tasa interés variable		
	Tasa-0,5% M\$	Tasa Cierre M\$	Tasa+0,5% M\$
Al 30-09-2020	8.010.471	9.583.453	11.156.436
Impacto económico	1.572.983		(1.572.983)
Al 30-09-2019	9.888.945	11.141.348	12.393.751
Impacto económico	1.252.403		(1.252.403)

La Sociedad no tiene una política de cobertura para pasar a una tasa fija las tasas de interés variables de corto plazo que rigen a la mayoría de los créditos que se utilizan para financiar las operaciones de la Compañía.

A continuación, se muestra un análisis de sensibilidad sobre la porción de deuda que se encuentra expresada en Unidades de Fomento y los intereses por pagar al vencimiento de la línea de crédito o bien montos no descontados según vencimiento, aplicando un escenario de fluctuación de -0,5% y + 0,5%, podemos identificar que el efecto por dichas variaciones de UF en los costos financieros, (los cuales son activados parcialmente en el rubro de inventarios, Nota N° 10.3) podría fluctuar de la siguiente manera:

Efecto en costos financieros por variación UF	MUF	Escenario		
		UF-0,5% M\$	UF Cierre M\$	UF+0,5% M\$
Al 30-09-2020	10.260	293.063.681	294.536.363	296.009.045
Impacto económico		1.472.682		(1.472.682)
Al 31-12-2019	8.811	248.201.004	249.448.245	250.695.486
Impacto económico		1.247.241		(1.247.241)

Por otro lado, el efecto mostrado anteriormente se ve compensado debido a que gran parte de los flujos de ingresos que provienen de la venta de viviendas también se encuentran indexados a la Unidad de Fomento.

A continuación, se muestran los vencimientos de la deuda no descontada de Paz Corp S.A. y filiales. Para el cálculo de esta nota se considera el capital de los pagarés asociados a cada crédito y su tasa de interés respectiva, que está compuesta por la TAB del día de giro o renovación y el spread fijo; esto al vencimiento del crédito.

AI 30-09-2020							
Institución	Moneda	Capital e intereses					
		Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	1 hasta 2 años	2 a 3 años	Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Banco Crédito e Inversiones	UF	0	0	14.376.629	34.304.930	2.412.859	51.094.418
Banco Scotiabank Chile	UF	0	0	7.777.054	0	14.049.327	21.826.381
	CLP	0	935.024	0	0	0	935.024
Banco Santander Chile	UF	154.470	0	18.683.529	25.408.542	13.401.769	57.648.310
	CLP	0	0	0	0	1.071.689	1.071.689
Banco Itaú Corpbanca	UF	0	0	8.121.498	5.304.138	14.182.113	27.607.749
	CLP	0	0	11.764.691	922.137	0	12.686.828
Banco de Chile	UF	0	0	3.483.924	8.189.331	2.783.138	14.456.393
Banco del Estado de Chile	UF	0	0	53.658.792	43.816.445	4.603.569	102.078.806
	CLP	0	0	2.217.714	0	0	2.217.714
Santander Investment Chile	UF	0	152.834	0	19.671.472	0	19.824.306
Banco de Crédito del Perú	Nuevo Sol Peruano	0	0	0	3.148.927	0	3.148.927
Total		154.470	1.087.858	120.083.831	140.765.922	52.504.464	314.596.545

AI 31-12-2019							
Institución	Moneda	Capital e intereses					
		Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	1 hasta 2 años	2 a 3 años	Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Banco Crédito e Inversiones	UF	0	0	8.630.823	8.633.004	17.209.541	34.473.368
Banco Scotiabank Chile	UF	0	0	16.729.875	0	0	16.729.875
	CLP	0	0	716.837	0	5.513.513	6.230.350
Banco Santander Chile	UF	0	1.882.662	24.015.924	11.172.715	16.518.234	53.589.535
	CLP	0	0	0	0	1.131.128	1.131.128
Banco Itaú Corpbanca	UF	0	0	0	12.101.054	13.985.540	26.086.594
	CLP	0	0	0	13.275.434	0	13.275.434
Banco de Chile	UF	0	0	2.953.742	10.125.881	0	13.079.623
Banco del Estado de Chile	UF	0	0	36.839.007	7.748.798	41.118.179	85.705.984
	CLP	0	0	2.201.380	0	0	2.201.380
Santander Investment Chile	UF	0	0	34.486	0	19.748.780	19.783.266
Banco de Crédito del Perú	Nuevo Sol Peruano	0	0	0	3.125.014	0	3.125.014
Total		0	1.882.662	92.122.074	66.181.900	115.224.915	275.411.551

3.6 Riesgo de tipo de cambio moneda extranjera

La Sociedad presenta negocios en Chile y Perú, por lo que existe el riesgo de tipo de cambio producto de las potenciales fluctuaciones en los tipos de cambio de las monedas en las que están denominados los activos y pasivos de las inversiones internacionales.

En las operaciones dentro del país, el riesgo cambiario al que está expuesta la Sociedad es poco significativo, pues tanto los contratos, el financiamiento y los insumos están expresados casi en su totalidad en moneda nacional.

Para mitigar este riesgo se generan contratos de abastecimiento para los principales materiales, asegurando el precio y la entrega de los mismos. Dado que la venta se realiza en UF, la empresa tiene calzado los activos y los pasivos en iguales monedas.

En la operación que la Compañía tiene en Perú, no existen riesgos cambiarios locales relevantes, toda vez que gran parte de los ingresos y financiamientos de los proyectos se encuentran en igual moneda. Sin embargo, existe un riesgo del tipo contable asociado a las inversiones realizadas en el extranjero desde Chile, la cual genera un efecto en el resultado tributario de la Compañía por la corrección del tipo de cambio en dichas inversiones lo anterior se debe a que tributariamente dichas inversiones se registran en dólares. Esto ocasiona un impacto directo sobre la tasa efectiva de impuestos de la Compañía.

A continuación, se presenta un recuadro donde se observa la composición de la deuda y los intereses por pagar al vencimiento de la línea de crédito o bien montos no descontados según vencimiento, en el ejercicio actual y su referencia según el tipo de moneda.

Moneda	30-09-2020 % Deuda	31-12-2019 % Deuda
UF	93,6%	90,6%
Pesos	5,4%	8,3%
Nuevo Sol Peruano	1,0%	1,1%
Total	100%	100%

3.7 Covenants de deuda

Al 30 de septiembre de 2020 la Compañía no presenta deudas con covenants asociados. Sin embargo, la existencia de covenants en algunas de nuestras deudas futuras, podrían producir restricciones en la operación de las filiales de la Compañía, así como la potencial aceleración en el pago de dichas deudas o pagos por multas por incumplimiento. Dichos covenants pueden prohibir o restringir ciertas actividades, como las distribuciones de caja y/o dividendos a los accionistas.

Además, existen y pueden existir restricciones respecto a que la Sociedad deba mantener la participación en las filiales relevantes o que ellas no puedan cambiar el giro principal de sus actividades, lo que puede afectar a sus operaciones o actividades. El incumplimiento de uno o más de los covenants de nuestra deuda, podría implicar que las instituciones financieras o acreedoras obliguen el pago anticipado de dichas deudas o el pago de multas.

3.8 Clasificación de riesgo de la Compañía

Nuestra capacidad de acceder a deudas en condiciones favorables es un factor clave en nuestra capacidad para financiar la construcción de nuestros proyectos los que a su vez permiten generar los flujos operacionales de la Compañía. Una disminución en la calificación de riesgo de la Compañía podría dificultar nuestro acceso a algunas fuentes de financiamiento, así como el costo de financiamiento asociado.

Una disminución en la calificación podría gatillarse como resultado de un deterioro significativo de las condiciones económicas locales o globales, por una contracción en las actividades de construcción y venta de inmuebles o por no tener éxito en nuestra estrategia de negocios, que impliquen un efecto negativo en los resultados de la Compañía.

Dado lo anterior, la Compañía está en constante evaluación de las variables del mercado que puedan afectar su capacidad para mantener o mejorar su clasificación de riesgo actual, manteniendo una constante comunicación con las clasificadoras de riesgo de la Sociedad.

A su vez se realiza un seguimiento permanente de cualquier evento, externo o interno, que pudiera afectar negativamente los negocios de la Compañía, de modo de resolver cualquier incidencia que pudiera tener impactos negativos en la clasificación de riesgo actual.

Con fecha 17 de abril de 2020, ICR ratificó la clasificación de solvencia de Paz Corp S.A. en “BBB+”, modificando la tendencia de “estable” a “en observación”. Del mismo modo, con fecha 23 de abril de 2020 Feller Rate ratificó la clasificación de solvencia de la Compañía en “BBB+”, modificando la perspectiva de “estable” a “negativa”. Según indicaron ambas clasificadoras, el cambio a la baja en la tendencia o perspectiva de la clasificación de riesgo de la Compañía corresponde a una indicación de corto plazo, que afecta a toda la industria inmobiliaria producto de los impactos económicos resultantes de la crisis sanitaria que afecta al país desde marzo 2020, además de la crisis social que la antecedió.

En su reporte de clasificación, Feller Rate indica que existe una “alta incertidumbre respecto de cómo avanzará la pandemia y cómo afectará sus operaciones con escenarios que consideran largos periodos de cierre de salas de ventas, caídas en la cantidad de promesas, mayores desistimientos y demora en el avance y postergación de proyectos”. Sin embargo, la clasificadora destaca que “la entidad ha mantenido niveles de márgenes relativamente altos y competitivos, pese a la variabilidad propia del negocio, lo cual le permite tener una mayor holgura relativa”.

De manera similar, ICR reporta que “la contingencia de salud actual asociada a la propagación del virus COVID-19 ha incorporado incertidumbre a las expectativas económicas, repercutiendo en la actividad del sector inmobiliario y construcción, desafiando así la gestión de liquidez de las empresas”. Por otro lado, ICR fundamenta la mantención de la clasificación de riesgo de la Compañía en “el alto grado de experiencia en la industria inmobiliaria nacional, la participación relevante en su principal segmento de negocio, el adecuado nivel de diversificación de sus operaciones, el grado de control de proyectos a través de un modelo de negocios verticalmente integrado y la gestión del banco de terrenos, factores que son potenciados por su sólida fortaleza financiera”.

3.9 Fluctuación de valor y disponibilidad de suelo

La industria inmobiliaria es altamente dependiente de la continua disponibilidad y acceso a terrenos adecuados a precios razonables para su desarrollo. La Compañía compite principalmente con otros desarrolladores de viviendas, así como desarrolladores de proyectos comerciales (oficinas, centros comerciales, strip malls, etc.) para la compra de terrenos atractivos.

A su vez, las restricciones impuestas por los planes reguladores y la zonificación para los usos de los terrenos pueden impactar la accesibilidad y uso de terrenos.

En la medida que las ciudades se van desarrollando, la competencia por acceder a terrenos con precios convenientes se va incrementando. Cambios en los planes reguladores pueden afectar no solo el tipo de inmuebles que se puede construir, sino también puede restringir los requerimientos de densidad, alturas, números mínimos de estacionamientos, entre otros, por lo que el número de inmuebles a construir sobre un determinado terreno se puede ver afectado potencialmente disminuyendo el monto de ingresos y ganancias de un proyecto. Para mitigar este riesgo, la Compañía tiene áreas de desarrollo enfocadas en la búsqueda de terrenos en los países en donde tiene operaciones. Cada área de desarrollo monitorea permanentemente los distintos planes reguladores, debido al alto impacto que pueden tener en el desarrollo de un proyecto.

La Compañía tiene acceso a una amplia red de corredores y bases de datos, y realizamos continuamente estudios y búsqueda de terrenos, evaluando acuciosamente los costos de las distintas alternativas que se presenten con el objetivo de disponer de un banco de terrenos que permita el desarrollo de nuestro plan de negocios.

Por política corporativa, no se realizan inversiones especulativas en terrenos y la mayoría de los terrenos son adquiridos con el objetivo de desarrollar un proyecto inmobiliario en el corto o mediano plazo. Dado lo anterior, procuramos tener un banco de terrenos con una venta potencial de viviendas equivalentes a 36 meses de venta, lo que nos permita desarrollar nuestro plan de negocios sin quedar con un stock excesivo de terrenos. Sin embargo debido a la crisis sanitaria asociada al COVID-19 a partir de marzo de 2020, es probable que debamos mantener un inventario de terrenos por más tiempo del planificado con el aumento de costos correspondiente que esto conlleva. (ver nota 3.18).

Adicionalmente, el riesgo de tener inventarios de terrenos puede ser importante para las empresas dedicadas a la construcción y ventas de inmuebles. El valor de mercado de los terrenos en nuestro banco de terrenos puede fluctuar significativamente como resultado de cambios en las condiciones económicas y de mercado. En el evento de cambios relevantes en dichas condiciones, que pueden generar una disminución en los precios de venta de nuestras viviendas, es posible que tengamos que mantener un inventario de terrenos por mayor tiempo al planificado o que decidamos vender terrenos con pérdidas.

En el caso de opciones de compra de terrenos, podríamos no ejercerlas, lo que implicaría incurrir en los costos asociados a no ejercer dichas opciones. Mantener un inventario de terrenos por mayor tiempo al planificado acarrea costos (financieros, impuestos territoriales, y de seguridad) que finalmente pueden producir un menor desempeño del esperado para los proyectos y la Compañía.

Históricamente en la industria inmobiliaria el costo de terrenos en el largo plazo ha mostrado una tendencia de ir mayormente al alza y por tal motivo, los terrenos que se encuentran registrados en nuestro banco de terrenos, generalmente han demostrado no perder valor al momento de ser desarrollados o enajenados. La Compañía registra los terrenos a costo histórico de adquisición, al menos que se decida la venta de un terreno, en cuyo caso se registra en base al valor de mercado del mismo determinado por tasaciones externas.

3.10 Fluctuaciones de precios en materias primas y mano de obra

Disponibilidad y fluctuaciones en precios de materias primas y de mano de obra pueden atrasar o aumentar los costos de la construcción y afectar negativamente a nuestros resultados. La industria de la construcción tiene períodos de escasez de materias primas y mano de obra. En estos períodos de escasez, se pueden producir fluctuaciones en los precios, lo que sumado a posibles retrasos en la construcción pueden producir aumentos en los costos totales de construcción.

En algunos casos, no es posible traspasar estos mayores costos asociados al valor de venta de las viviendas, por lo que pueden afectar negativamente los resultados de la Compañía.

Para mitigar estos riesgos la Compañía, en el caso de Chile, mantiene una constructora interna con equipos cohesionados que han trabajado en la Empresa por muchos años. Esto nos permite tener la capacidad de ejecutar la construcción de gran parte de nuestros proyectos, mitigando así las dificultades que se pueden presentar en la industria de la construcción cuando los ciclos están al alza.

Por otro lado, la Compañía, en Chile y Perú, es uno de los principales desarrolladores inmobiliarios con lo cual compramos materiales en volumen accediendo de esta manera a precios atractivos para la mayoría de los insumos de la construcción.

También hemos establecido relaciones de confianza con los principales proveedores y tenemos como política cumplir todas nuestras obligaciones contractuales y de pago en los plazos acordados. Esto permite mejores precios y fortalece las relaciones de largo plazo con nuestros proveedores.

En cuanto al proceso de compra de materiales, tenemos como política cotizar con el mayor número de proveedores posibles procurando obtener las mejores condiciones para todos nuestros proyectos. En algunos casos realizamos importaciones directas de materiales en aquellos casos que así lo ameriten.

3.11 Restricciones en el mercado de financiamiento hipotecario

Debido a que la mayoría de nuestros clientes requieren financiamiento hipotecario para la compra de sus viviendas, incrementos en las tasas de interés o mayores restricciones para la obtención de dichos créditos pueden limitar la asequibilidad a nuestros inmuebles, bajando la demanda por los mismos.

Para mitigar este riesgo, cuando se trata de venta futura de viviendas (o venta en verde), los clientes son sometidos a un proceso de pre-evaluación de manera de disminuir la posibilidad que no sean sujetos de crédito al momento de tener que escriturar las viviendas. Asimismo, se exige un pie de al menos 10% del valor del inmueble, que debe ser pagado antes de la escrituración. Por otro lado, la Compañía tiene acuerdos comerciales con la mayoría de los bancos de manera que nuestros clientes tengan acceso a condiciones favorables en sus créditos hipotecarios.

3.12 Cambios legales y regulatorios

Las empresas del rubro inmobiliario y construcción están sujetos a leyes y regulaciones que afectan principalmente la zonificación de terrenos, la protección del medio ambiente, el proceso de construcción, y las garantías de las viviendas vendidas, todo lo cual puede causar atrasos y costos asociados a dar cumplimiento a dichas regulaciones y que pueden restringir nuestra actividad en ciertas regiones o áreas.

Estas leyes y regulaciones a menudo están sujetas a la facultad de discrecionalidad y prudencia de las autoridades administrativas, lo que puede retrasar o aumentar los costos de los desarrollos o construcciones relacionados con el negocio.

Adicionalmente, los gobiernos locales donde operamos podrían aprobar iniciativas de menor desarrollo inmobiliario para algunos sectores específicos, lo que podría impactar en forma negativa la posibilidad de compras de terrenos y de construcción en dichas áreas. Aprobaciones de este tipo de iniciativas podrían afectar nuestra capacidad de construir y vender inmuebles en los mercados afectados y/o podrían requerir cumplir con requerimientos adicionales, lo que podría afectar los plazos y costos de construir en dichos mercados, con el consiguiente impacto en ingresos y ganancias.

También estamos sujetos a una variedad de leyes y regulaciones concernientes a la protección de la salud y del medio ambiente. En particular, las leyes y regulaciones sanitarias y medioambientales que se aplican a una comunidad o sector pueden variar significativamente. Cumplir con estas regulaciones puede resultar en atrasos o en restricciones o prohibiciones que pueden afectar al desarrollo de los proyectos y por ende los resultados y la liquidez de la Compañía.

La Compañía tiene como política sólo comprar terrenos que ya cuenten con una zonificación definida y que no tengan potenciales conflictos con las leyes medioambientales o sanitarias.

3.13 Calidad y servicio de post-venta

Nuestra estrategia de negocios se basa fuertemente en ofrecer productos de calidad y en lograr una experiencia del cliente superior. Tenemos una especial preocupación respecto del diseño (interior y exterior) de nuestros proyectos y en el control de calidad del proceso constructivo de manera de minimizar defectos y por ende reclamos de clientes y costos de post-venta.

Así mismo, el proceso de revisión, recepción y entrega a clientes de las viviendas se lleva con el más alto nivel de rigurosidad, y contamos con departamentos de post-venta y servicio al cliente cuyo personal está entrenado para dar un servicio de primer nivel con el objetivo de solucionar problemas de construcción en el más breve plazo posible. Sin embargo, no podemos asegurar que esta estrategia de negocios siempre funcione según lo planificado y por lo tanto estamos expuestos a reclamos, costos de reparación, y daño a nuestra imagen corporativa.

3.14 Competencia con otros desarrolladores inmobiliarios

Competimos en diferentes niveles con otras compañías que pueden tener mayores ventas y recursos financieros que nuestra Compañía, lo que puede afectar nuestro éxito comercial y nuestra posición competitiva.

Competimos no sólo por los posibles compradores de viviendas, sino que también por propiedades y terrenos deseables para desarrollar proyectos, así como por materias primas y mano de obra calificada. Lo anterior puede impactar nuestros costos y márgenes.

La Compañía tiene una posición de mercado importante y una marca bien posicionada en todos los mercados donde compete, lo cual permite mitigar el riesgo de competencia con otros desarrolladores inmobiliarios.

3.15 Riesgos propios de la actividad de la construcción

La actividad de la construcción es de naturaleza riesgosa y por lo tanto requiere operar bajo estrictas medidas de seguridad y prevención. A pesar de las medidas de seguridad, siempre existe la posibilidad de que ocurran siniestros que afecten la integridad física de los trabajadores, personas que se encuentren en las cercanías de las obras, así como de las obras en construcción o ya terminadas.

La Compañía impone altos estándares de seguridad a todo nuestro personal interno así como a nuestros sub-contratistas. Contamos con un departamento de prevención de riesgo que está preocupado permanentemente que se apliquen estas medidas de seguridad y que se cumpla con la regulación vigente en esta materia. A su vez se realizan programas de capacitación en medidas de prevención y seguridad al personal de obra.

Para proteger nuestros principales activos y cubrir potenciales contingencias contratamos seguros de responsabilidad civil y TRC (Todo Riesgo de Construcción). Los seguros de responsabilidad civil cubren posibles daños que se ocasionen a terceros, tanto a trabajadores como a terceros, así como daños a propiedades de terceros que pudieran ser ocasionados por la ejecución de las obras. El seguro TRC cubre el activo en construcción (incluyendo equipos, maquinarias, existencias en bodega, mobiliario, etc.) de potenciales daños que pudieran ocurrir producto de sismos, incendios, robos y actos terroristas entre otros.

3.16 Condiciones climáticas o desastres naturales

Condiciones climáticas o desastres naturales, como terremotos, incendios u otras condiciones ambientales pueden perjudicar el mercado local de la construcción y venta de inmuebles. A modo de ejemplo, el terremoto de febrero de 2010 que afectó fuertemente a la zona Centro-Sur de Chile (principalmente Santiago, Rancagua, Talca y Concepción) impactó significativamente en la menor demanda por departamentos que existió en el período posterior al terremoto, además de aumentar gastos por reparaciones necesarias para los edificios afectados más allá de las provisiones normales de garantía.

3.17 Mitigación de riesgos

En opinión de la Administración, la Sociedad cuenta con los debidos controles de gestión, administrativos y financieros para asegurar que sus operaciones se realicen en concordancia con las políticas, normas y procedimientos establecidos por Paz Corp S.A.

Adicionalmente, la Compañía ha desarrollado una matriz de riesgos, la cual fue aprobada por el Directorio de la Sociedad. Los riesgos identificados en dicha matriz son mitigados mediante un conjunto de protocolos, procedimientos y procesos, asegurando que las operaciones se realicen de acuerdo a las directrices del Directorio y de la Administración de Paz Corp S.A.

3.18 Crisis sanitaria Covid-19

El 18 de marzo de 2020, el Ministerio del Interior y Seguridad Pública declaró Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe por Calamidad Pública en todo el territorio de la República de Chile producto del brote mundial (a partir de diciembre de 2019) del virus denominado coronavirus-2 del síndrome respiratorio agudo grave (Sars-Cov-2), que produce la enfermedad del coronavirus 2019 o Covid-19. A partir del 26 de marzo de 2020, la autoridad sanitaria decretó cuarentena total para siete comunas de la Región Metropolitana y cordones sanitarios en tres ciudades del sur del país, para luego extender la medida a treinta y ocho comunas a partir del 15 de mayo de 2020. En la Región Metropolitana estas medidas se extendieron durante todo el segundo trimestre y parte del tercer trimestre de 2020. Por su parte, en Perú se observaron medidas similares de confinamiento a partir del día 16 de marzo de 2020, las cuales se extendieron hasta el 30 de junio de 2020.

Las medidas de confinamiento adoptadas por la autoridad para contener la propagación del virus y el ambiente de incertidumbre -tanto desde un punto de vista sanitario como económico- han afectado negativamente el normal funcionamiento de diversos rubros de la economía, lo que se ha traducido en una disminución en la capacidad productiva del país. En respuesta a lo anterior, se han implementado una serie de medidas, entre las cuales destacan la Ley 21.227 de Protección del Empleo (modificada con la Ley 21.232), la Ley 21.243 para extender y aumentar el ingreso familiar de emergencia, la Ley 21.229 que establece créditos con garantía estatal Fogape, y la reforma constitucional que permitió el retiro excepcional de fondos acumulados de capitalización individual de los fondos de pensiones.

Estas iniciativas apuntan a mitigar los impactos de la crisis sanitaria sobre la actividad económica, la continuidad de las empresas y la contención del desempleo. Sin embargo, es esperable que mientras no existan vacunas, tratamientos del tipo antiviral o bien se logre una inmunidad colectiva, la autoridad mantenga medidas restrictivas respecto de la movilidad de la población las cuales seguirán impactando la actividad económica en general y la industria inmobiliaria y de construcción en particular.

Si bien la Región Metropolitana -y el país en general- ha enfrentado una compleja situación sanitaria desde marzo de 2020, a la fecha de los presentes estados financieros se puede constatar que se ha logrado revertir la tendencia de nuevos contagios, manteniendo una baja consistente en este indicador a partir del mes de junio. Es así como en la Región Metropolitana comenzaron a levantarse las cuarentenas a partir del mes de agosto, con distintas comunas avanzando a fases de desconfinamiento progresivo, según lo estipulado en el plan de desconfinamiento propuesto por el gobierno. Esto sumado a los distintos estímulos y medidas antes mencionadas, han impulsado una paulatina reactivación en la actividad económica, que esperamos continúe de forma consistente en los próximos meses.

Desde la perspectiva de la Compañía, la actividad de la construcción se vio interrumpida desde finales de marzo como resultado de las cuarentenas impuestas en las distintas comunas de la Región Metropolitana, situación que se extendió hasta el mes de septiembre, con la implicancia de mayores costos relacionados al atraso en las fechas de término de obras programadas. Durante este periodo la Compañía tuvo la totalidad de sus obras en Chile detenidas (16 en la Región Metropolitana). Sin embargo, durante el mes de septiembre fue posible reiniciar la construcción de todas las obras gracias a la implementación de un estricto protocolo sanitario desarrollado por la filial Constructora Paz. El programa fue diseñado según lo dictaminado por la autoridad sanitaria, la Asociación Chilena de Seguridad (ACHS) y la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC) y los protocolos fueron auditados y certificados por la firma española AENOR. Por su parte, la filial peruana Paz-Centenario no presentó obras detenidas durante el tercer trimestre de 2020 en Lima, siendo que todas sus obras pudieron reiniciar los trabajos durante el 2do trimestre de 2020.

La situación sanitaria que afecta al país desde marzo de 2020 también ha tenido efectos sobre el negocio inmobiliario de la Compañía, con un importante impacto en las ventas del sector como consecuencia de la incertidumbre económica, el aumento en el nivel de desempleo y las limitaciones para visitar salas de venta y pilotos. Además, las medidas de confinamiento y distanciamiento social dificultan y extienden el proceso de firma de escrituras de compraventa, alargando el proceso de escrituración. Para abordar esta situación, durante el mes de junio la Compañía implementó un canal de venta a distancia, que permite a los clientes realizar el proceso de compra hasta el punto de la firma y pago de promesas de compraventa de forma completamente digital. Estos esfuerzos, sumados a la reapertura de salas de venta realizadas durante este trimestre, el desconfinamiento gradual de las distintas comunas de la Región Metropolitana, así como los incentivos económicos y medidas implementadas por las autoridades, han contribuido a una mejoría progresiva en la industria inmobiliaria durante el tercer trimestre de 2020, que esperamos se mantenga durante los próximos meses. Sin embargo, el escenario de incertidumbre económica, así como el aumento en el nivel de desempleo afectan la voluntad y capacidad de compra de nuestros clientes, por lo que es de esperar que se mantengan velocidades de ventas por debajo de lo habitual y niveles de desistimiento mayores a los normales. A su vez, es esperable que debamos mantener un inventario de terrenos por más tiempo que el planificado, con el consiguiente aumento de costos.

Para mitigar los riesgos asociados a esta crisis sanitaria, la Administración se ha enfocado en gestionar las dificultades y desafíos de corto plazo que se han suscitado, pero sin perder de vista la importancia de tener las capacidades competitivas preparadas para el mediano y largo plazo. De esta manera, los esfuerzos de la Administración en el corto plazo se han concentrado en asegurar la continuidad operacional de la Compañía, gestionar la contingencia (incluyendo medidas de ahorro de costos y preservación de liquidez), y por sobre todo proteger la salud de nuestros trabajadores y clientes. Se han implementado estrictos protocolos de seguridad sanitaria en obras, oficina central y salas de venta, y se ha privilegiado la opción de teletrabajo.

Finalmente, es importante señalar que en los últimos años la Compañía ha implementado un conjunto de políticas de negocios que le permiten mantener un portafolio de proyectos diversificado, niveles de liquidez saludables y una estructura financiera adecuada, que confiamos nos permitirán enfrentar y superar la crisis satisfactoriamente.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias. Paz Corp S.A. y Subsidiarias efectúan estimaciones y supuestos respecto de contingencias futuras. Es razonable esperar que las estimaciones contables resultantes muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

4.1 Estimación provisión grado de avance

Paz Corp S.A. y Subsidiarias utiliza en su empresa constructora el método del grado de avance físico de los contratos de construcción, reconociendo la parte de los ingresos totales que se encuentran facturados y previamente aprobados por el mandante de acuerdo a un programa de avance y facturación que se incluyen en los respectivos contratos. Este proceso está en directa relación con el progreso de la actividad de cada contrato.

4.2 Estimación provisión garantía legal

En cumplimiento con la Ley General de Urbanismo y Construcción (Título I, capítulo III, artículo 18), Paz Corp S.A. y Subsidiarias constituye una provisión por concepto de garantía sobre eventuales desperfectos a las viviendas vendidas al público. Cuando el proyecto en cuestión ha sido construido por la subsidiaria Constructora Paz SPA, la provisión se constituye directamente en el balance de dicha sociedad.

La provisión de garantía legal utiliza supuestos basados principalmente en el comportamiento histórico de desperfectos que ha debido cubrir la Sociedad por las unidades vendidas, según se explica en Nota N° 20.

4.3 Impuestos diferidos

Se reconocen impuestos diferidos por todas las pérdidas tributarias no utilizadas, en la medida que sea probable que en el futuro se generen utilidades fiscales contra las cuales puedan ser utilizadas. La estimación de las utilidades fiscales se hace utilizando proyecciones de operación.

4.4 Pagos basados en acciones

La Sociedad determina el valor justo de las opciones sobre acciones entregadas a sus ejecutivos. Dicho valor es estimado usando un modelo “Black-Scholes”, tomando en consideración los términos y las condiciones bajo los cuales los instrumentos fueron otorgados.

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, se reconoció un abono en resultado por M\$ 12.202 y un cargo por M\$ 995.203, respectivamente, según se detalla en Nota N° 23.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

La composición del rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Clases de efectivo y equivalentes al efectivo	30-09-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Efectivo en caja	84	112
Saldos en bancos	1.714.837	639.776
Depósitos a Plazo	39.842.257	0
Fondos mutuos	17.247.769	45.885.680
Otro efectivo y equivalentes al efectivo	9.385	9.252
Efectivo y equivalentes al efectivo	58.814.332	46.534.820

El efectivo y equivalentes al efectivo incluido en los estados de situación financiera al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no difieren del presentado en sus respectivos Estados de Flujos de Efectivo.

Los depósitos a plazo vencen y fondos mutuos se liquidan en un plazo inferior a tres meses desde su fecha de adquisición y devengan el interés de mercado para este tipo de inversiones. No existen restricciones a la disposición de efectivo y equivalentes al efectivo.

La composición del rubro por tipo de monedas al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Información del efectivo y equivalentes al efectivo por moneda	Moneda	30-09-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	CLP	58.003.539	46.256.654
	Nuevo Sol Peruano	471.699	0
	USD	48	268
	Real Brasileño	339.046	277.898
Total de efectivo y equivalentes al efectivo		58.814.332	46.534.820

El detalle de los fondos mutuos al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Rut	Sociedad	30-09-2020	31-12-2019
		M\$	M\$
96.815.680-2	BBVA Asset Management AGF S.A. - Corporativo V	276.745	6.304.926
96.530.900-4	BCI Asset Management AGF S.A. - Eficiente E	0	10.866.045
96.530.900-4	BCI Asset Management AGF S.A. - Competitiva Serie AP	438.783	0
96.530.900-4	BCI Asset Management AGF S.A. - Competitiva Class	176.904	0
96.836.390-5	Banco Estado S.A. AGF - Solvente	0	2.966.820
96.836.390-5	Banco Estado S.A. AGF - Solvente Serie A	0	131.183
96.836.390-5	Banco Estado S.A. AGF - Convivencia Serie I	7.346.556	3.114.421
96.980.650-9	Itaú Chile AGF S.A. - Select	155.736	6.202.688
96.980.650-9	Itaú Select Serie M2	184.306	0
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market	0	491.676
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Monetario Corporativo	5.332.127	667.705
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Universal	0	10.502
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Monetario Santander	0	8.662.054
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Renta Corto Plazo Ejecutiva	0	380.685
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Ejecutiva	484.719	0
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Corporativo	365.753	0
96.634.320-6	Scotia AGF Chile S.A. - Scotia Clipper B	1.680.661	4.837.003
96.571.220-8	BanChile Corredores de Bolsa - Capital Financiero Serie P	0	973.141
0-E	Itaú Corp Renda Fixa Referenciado DI - FICFI	186.079	47.131
0-E	Caixa FIC Maxi Renda Fixa Cred Priv	152.252	229.700
0-E	Credicorp Capital SA SAF	467.148	0
Total		17.247.769	45.885.680

Los valores razonables de los fondos mutuos señalados son comercializados en un mercado activo y su valor justo lo determina la cuota del fondo mutuo a la fecha de rescate.

El detalle de los depósitos a plazo correspondientes al 30 de septiembre 2020, es el siguiente:

Rut	Sociedad	30-09-2020
		M\$
97.036.000-K	Banco Santander Chile	39.842.257
Total		39.842.257

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no existen importes pagados por operaciones de confirming.

Durante el ejercicio terminado el 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no existen operaciones de factoring y/o confirming con y sin responsabilidad.

6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Otros activos financieros, corrientes			30-09-2020	31-12-2019
Rut	Nombre	Tipo de instrumento	M\$	M\$
61.808.000-5	Aguas Andinas S.A.	Pagaré	223.227	84.845
96.809.310-K	Aguas Cordillera S.A.	Pagaré	83.107	0
0-E	Caixa Económica Federal	Retención Bancaria (1)	95.131	73.091
Total, otros activos financieros, corrientes			401.465	157.936

(1) Corresponde a retenciones bancarias por operaciones de clientes de las filiales de Brasil, los cuales son liberados por la Caixa Económica Federal al momento que se registra la venta y la hipoteca respectiva.

7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La composición del rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Otros activos no financieros	Corrientes		No Corrientes	
	30-09-2020	31-12-2019	30-09-2020	31-12-2019
	M\$	M\$	M\$	M\$
Documentos en garantía (1)	665.565	807.844	523.925	189.054
Iva crédito fiscal	12.596.295	12.638.162	1.576.161	1.093.105
Anticipo proveedores	4.847.618	4.950.272	0	0
Crédito empresas constructoras	420.367	0	0	0
Total	18.529.845	18.396.278	2.100.086	1.282.159

(1) Corresponden a garantías propias del negocio inmobiliario entregadas a terceros (principalmente municipalidades y Serviu), para garantizar trabajos de construcción, según se detalla en Nota N° 31.3.1.

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES, Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la composición de este rubro es la siguiente:

8.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes, neto	30-09-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Instrucciones notariales (1)	3.584.469	1.789.794
Cientes escriturados neto (2)	6.186.455	7.074.121
Fondos por rendir	567.853	102.681
Otras cuentas por cobrar (3)	45.350	371.356
Total	10.384.127	9.337.952

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes, bruto	30-09-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Instrucciones notariales	3.584.469	1.789.794
Cientes escriturados bruto	6.350.667	7.300.616
Fondos por rendir	567.853	102.681
Otros clientes bruto	35.971	48.473
Otras cuentas por cobrar	45.350	371.356
Total	10.584.310	9.612.920

(1) Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los montos por M\$ 3.584.469 y M\$ 1.789.794, respectivamente, corresponden a instrucciones notariales por la venta y compra de terrenos ubicados en la Región Metropolitana, los cuales se encuentran en proceso de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

(2) Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los montos por M\$ 6.186.455 y M\$ 7.074.121 corresponden a la escrituración y venta de inmuebles pendientes de ser cobrados.

(3) El ítem “Otras cuentas por cobrar corrientes” al 30 de septiembre de 2020 presenta un monto de M\$ 45.350, principalmente relacionados a cuentas por cobrar a las comunidades de edificios nuevos, cuentas por cobrar al personal y otros. Al 31 de diciembre de 2019, se presenta un saldo de M\$ 371.356, compuesto por el saldo de precio por cobrar producto de la venta de la inversión en la Sociedad Hipotecaria la Construcción Leasing S.A. efectuada el 14 de marzo de 2013, por M\$ 318.688, y otros conceptos por M\$ 52.668.

El detalle del deterioro de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corriente correspondiente al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Importe en libros de deudores comerciales, otras cuentas por cobrar deteriorados	30-09-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Cientes escriturados (1)	(164.212)	(226.495)
Otros clientes (1)	(35.971)	(48.473)
Total	(200.183)	(274.968)

(1) Corresponden a provisión de clientes incobrables de filiales en Brasil por venta de departamentos.

El valor justo de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes no difiere significativamente del valor de libros presentado.

Asimismo, el valor libro de los deudores y clientes por cobrar representan una aproximación razonable al valor justo de los mismos, y consideran una provisión de deterioro, cuando existe evidencia objetiva que la Sociedad no será capaz de cobrar el importe que se le adeuda. La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de reporte es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar mencionada. Por la naturaleza de las cuentas por cobrar, la Sociedad no solicita colaterales en garantía.

8.2 Estratificación de la cartera de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, y derechos por cobrar no corrientes

La estratificación de la cartera correspondiente al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Morosidad										
30-09-2020	Al día	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	121-150 días	151-180 días	Mayor a 181 días	Total Corrientes	Total Corrientes y No Corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales bruto	6.180.788	1.117	1.040	1.296	1.955	2.596	1.334	160.541	6.350.667	6.350.667
Otras cuentas por cobrar bruto (1)	4.197.672	0	0	0	0	0	0	35.971	4.233.643	4.233.643
Total Bruto	10.378.460	1.117	1.040	1.296	1.955	2.596	1.334	196.512	10.584.310	10.584.310
Provisión incobrable	(1.714)	(350)	(280)	(555)	(1.176)	(1.877)	(630)	(193.601)	(200.183)	(200.183)
Total Neto	10.376.746	767	760	741	779	719	704	2.911	10.384.127	10.384.127

31-12-2019	Al día	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	121-150 días	151-180 días	Mayor a 181 días	Total Corrientes	Total Corrientes y No Corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales bruto	7.078.410	2.342	898	2.114	990	1.125	1.200	213.537	7.300.616	7.300.616
Otras cuentas por cobrar bruto (1)	2.263.831	0	0	0	0	0	0	48.473	2.312.304	2.312.304
Total Bruto	9.342.241	2.342	898	2.114	990	1.125	1.200	262.010	9.612.920	9.612.920
Provisión incobrable	(8.128)	(2.342)	(898)	(1.258)	(990)	(1.125)	(1.200)	(259.027)	(274.968)	(274.968)
Total Neto	9.334.113	0	0	856	0	0	0	2.983	9.337.952	9.337.952

(1) Este ítem incluye: (i) instrucción notarial por la compra y venta de terrenos, (ii) fondos por rendir, (iii) otros clientes, y (iv) otras cuentas por cobrar.

8.3 Resumen de la estratificación de la cartera de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, y derechos por cobrar no corrientes

El resumen de la estratificación de la cartera es el siguiente:

Tramo de morosidad al 30 de septiembre de 2020	Clientes de cartera N°	Total cartera bruta M\$	Provisión incobrable M\$	Total cartera neta M\$
Al día	130	10.378.460	(1.714)	10.376.746
Entre 1 y 30 días	4	1.117	(350)	767
Entre 31 y 60 días	2	1.040	(280)	760
Entre 61 y 90 días	3	1.296	(555)	741
Entre 91 y 120 días	4	1.955	(1.176)	779
Entre 121 y 150 días	3	2.596	(1.877)	719
Entre 151 y 180 días	2	1.334	(630)	704
Mayor a 181 días	143	196.512	(193.601)	2.911
Total	291	10.584.310	(200.183)	10.384.127

Tramo de morosidad al 31 de diciembre de 2019	Clientes de cartera N°	Total cartera bruta M\$	Provisión incobrable M\$	Total cartera neta M\$
Al día	377	9.342.241	(8.128)	9.334.113
Entre 1 y 30 días	4	2.342	(2.342)	0
Entre 31 y 60 días	3	898	(898)	0
Entre 61 y 90 días	5	2.114	(1.258)	856
Entre 91 y 120 días	3	990	(990)	0
Entre 121 y 150 días	5	1.125	(1.125)	0
Entre 151 y 180 días	4	1.200	(1.200)	0
Mayor a 181 días	46	262.010	(259.027)	2.983
Total	447	9.612.920	(274.968)	9.337.952

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la provisión incobrable está compuesta solo por clientes de filiales en Brasil.

La totalidad de la cartera para ambos ejercicios no contiene clientes repactados. Los saldos incluidos en esta cartera consideran deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y derechos por cobrar.

8.4 Calidad crediticia

La Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo dado que el porcentaje mayor del precio de venta de las viviendas lo recibe de entidades financieras quienes financian a los compradores de viviendas y la diferencia del precio se cobra anticipadamente, previo a la entrega física del bien.

8.5 Operaciones de factoring

Paz Corp S.A. no registra saldos de cuentas por cobrar en factoring correspondiente al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019. De igual modo no se registran operaciones de factoring para los mismos períodos señalados.

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos por cobrar y pagar con entidades relacionadas presentadas por Paz Corp S.A. correspondiente al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, en el corriente, corresponden a cuentas mercantiles simples expresadas en pesos y en unidades de fomento.

Estos saldos tienen acuerdo de pago según disponibilidad de fondos, en un plazo, habitualmente, no superior a 90 días.

En el no corriente, al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se presentan aportes a empresas relacionadas para constituir capital de trabajo, saldos que se encuentran expresados en UF.

Las transacciones comerciales con entidades relacionadas al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, corresponden a servicios prestados principalmente por las filiales a sociedades relacionadas. Estos servicios corresponden principalmente a contratos de construcción y servicios de gestión de venta y publicidad, de gestión inmobiliaria y de arquitectura.

El costo de estos servicios es traspasado a las inmobiliarias mediante la facturación realizada en base a los contratos de servicios definidos por las partes.

Por los servicios prestados a empresas relacionadas y que aún no se han realizado a terceros, la Sociedad registra utilidades no realizadas, las que constituyen un cargo a resultados.

Las transacciones comerciales con empresas relacionadas han sido pactadas en condiciones de mercado, y son permanentemente revisadas por la Administración y el Comité de Directores. Estas operaciones se ajustan a lo establecido en los artículos N° 146 y siguientes de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas.

Paz Corp S.A., tiene como política informar todas las transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el ejercicio, con excepción de los dividendos pagados y aportes de capital recibidos, los cuales no se entienden como transacciones.

El criterio de exposición de las transacciones con entidades relacionadas es incluir todas las transacciones por montos superiores a UF 100 efectuadas en el ejercicio que cubren los estados financieros informados.

9.1 Saldos y transacciones con entidades relacionadas

9.1.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						Corrientes		No Corrientes	
Rut	Sociedad	País de origen	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	30-09-2020 M\$	31-12-2019 M\$	30-09-2020 M\$	31-12-2019 M\$
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	519.849	1.238.376	789.466	0
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	979	73.236	2.414.960	2.137.571
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	3.360	9.332.886	27.016.259	11.778.873
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	62.000	12.140	0	0
76.910.440-2	Inmobiliaria las Pataguas Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	31.000	0	0	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	Nuevo Sol Peruano	37.424	65.206	0	0
Total						654.612	10.721.844	30.220.685	13.916.444

9.1.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						Corrientes		No Corrientes	
Rut	Sociedad	País de origen	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	30-09-2020 M\$	31-12-2019 M\$	30-09-2020 M\$	31-12-2019 M\$
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	3.564.870	4.033.759
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	77.960	122.877	0	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	1.898	0	940.146	927.114
76.119.788-6	Constructora D&V Corp Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	85.205	0	0	0
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	270	0	0	0
78.341.130-K	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	1.172.039	1.155.794
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	0	141.000	0	0
76.910.360-0	Constructora Santolaya Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista Común	CLP	20.220	20.220	0	0
76.391.905-6	Kineret SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	9.582.881	7.009.704
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	0	788.664
76.432.527-3	Inversiones D&A Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	1.171.424	1.155.187
76.093.131-4	Inversiones JFC S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	43.062	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	Nuevo Sol Peruano	89.847	236.654	0	0
Total						275.400	520.751	16.474.422	15.070.222

9.1.3 Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados para los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019.

Transacciones									
Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la Relación	Descripción de la Transacción	Moneda	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/ Abono	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/ Abono
						01-01-2020 al 30-09-2020	(Cargo)/ Abono	01-01-2019 al 30-09-2019	(Cargo)/ Abono
						M\$		M\$	
76.119.788-6	Constructora D&V Corp Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	85.205	0	0	0
76.119.788-6	Constructora D&V Corp Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	0	0	411.941	0
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	468.889	0	1.657.266	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	0	0	155.017	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	34.930	0	0	0
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	115.856	0	1.577.105	27.235
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	0	0	8.677.266	0
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	5.907.590	0		189.943
78.341.130-k	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	16.245	0	28.162	0
76.910.440-2	Inmobiliaria Las Pataguas Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	31.000	0	0	0
76.432.527-3	Inversiones D&A Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	16.237	0	28.412	0
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	788.664	0	906.706	0
76.960.193-7	Inmobiliaria y Constructora Deisa Providencia SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	0	0	2.903.284	0
76.391.905-6	Kineret SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	2.573.177	0	1.720.503	0
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	346.132	0	929.724	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Abono	Nuevo Sol Peruano	0	0	7.660	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	Nuevo Sol Peruano	119.025	0		0

9.2 Directorio y gerencia de la Sociedad

El Directorio de la Sociedad lo componen siete miembros, los cuales permanecen por un período de 3 años en sus funciones, pudiendo estos reelegirse.

El equipo gerencial de Paz Corp S.A. lo compone su Gerente General y un equipo de 6 ejecutivos.

9.2.1 Remuneración del directorio

Según lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 22 de abril de 2020 (en adelante la “JOA 2020”) fijó los siguientes montos para la remuneración del Directorio hasta la próxima junta ordinaria:

- Directorio

Componente fijo

Dieta bruta fija mensual para cada Director de M\$ 2.100 y de M\$ 7.000 para el presidente del Directorio, la que se pagará independientemente de la cantidad de sesiones a las que asistan en el mes.

Componente variable

Se aprobó un componente variable anual para el presidente del Directorio por una suma equivalente al 0,55% de las utilidades líquidas anuales de la Sociedad, la que se otorgará siempre y cuando el porcentaje del retorno sobre patrimonio de la Compañía, según conste en los estados financieros auditados al 31 de diciembre del año 2020 (que se calcula dividiendo la ganancia atribuible a los propietarios de la controladora sobre el Patrimonio atribuible a los Propietarios de la Controladora) sea mayor o igual a un 5%; y un componente variable anual para los demás directores que se otorgará siempre y cuando la utilidad anual de la compañía supere los MM\$ 20.000 (veinte mil millones de pesos), según conste en los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2020. Esta compensación se calculará de manera que cada director reciba el equivalente a 1 dieta mensual adicional de M\$ 2.100 por cada MM\$ 1.000 (mil millones de pesos) o fracción proporcional de utilidad que excedan los MM\$ 20.000 (veinte mil millones de pesos) mencionados precedentemente. Esta última compensación no podrá exceder M\$ 12.600 anuales, para cada director.

- Comités de Directores

El presupuesto de gastos del Comité de Directores y la remuneración de sus miembros fue establecida por la junta ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 22 de abril de 2020, fijándose una remuneración fija mensual de M\$ 700 para cada miembro del Comité, incluido su Presidente, independientemente de la cantidad de veces que sesione el comité y de la asistencia de sus miembros a dichas sesiones.

Adicionalmente, se aprobó en la JOA 2020 el otorgamiento de una remuneración bruta fija mensual ascendente a M\$ 700 para cada director que sea miembro de algún comité directivo de la Sociedad definido por el Directorio, distinto al Comité de Directores del artículo 50 bis de la Ley, aclarando en todo caso que dicha remuneración no es acumulativa y en consecuencia se pagará una sola vez aun cuando el director participe en dos o más comités de directores.

El detalle de los montos devengados por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019 a los señores directores, es el siguiente:

Retribución directorio		01-01-2020 al 30-09-2020		01-01-2019 al 30-09-2019		01-07-2020 al 30-09-2020		01-07-2019 al 30-09-2019	
Nombre	Cargo	Directorio	Comité de directores						
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Enrique Bone Soto	Presidente	67.620	6.762	74.998	7.500	21.000	2.100	25.199	2.520
Salvador Valdés Correa	Director	20.286	6.762	22.499	7.500	6.300	2.100	7.559	2.520
Francisco León Délano	Director	20.286	6.762	22.499	7.500	6.300	2.100	7.559	2.520
Ricardo Paz Daniels	Director	20.286	6.762	22.499	7.500	6.300	2.100	7.559	2.520
Karen Ergas Segal	Director	20.286	6.762	22.499	7.500	6.300	2.100	7.559	2.520
Jennifer Soto Urrea	Director	20.286	6.762	22.499	7.500	6.300	2.100	7.559	2.520
Roberto Zahler Mayanz	Director	20.286	6.762	22.499	7.500	6.300	2.100	7.559	2.520
Total		189.336	47.334	209.992	52.500	58.800	14.700	70.553	17.640

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se provisionó el 0,55% de las utilidades líquidas anuales de la Sociedad para el Presidente del Directorio según lo dispuesto en la “JOA 2020” y “JOA 2019” por M\$ 41.709 y M\$ 135.992, respectivamente. Éste último monto fue cancelado en su totalidad el 19 de mayo de 2020. Al 30 de septiembre de 2019, el monto provisionado alcanzó a M\$ 117.437.

Dado lo anterior, los montos devengados con cargo en resultados para los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019, por el concepto de remuneraciones al directorio, incluyendo el Plan de Incentivo antes señalados, ascienden a M\$ 278.379 y M\$ 379.929, respectivamente.

9.2.2 Remuneración del equipo gerencial

Las remuneraciones con cargo a resultado del equipo gerencial de Paz Corp S.A. ascienden a M\$ 887.886 y M\$ 1.435.975 por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019, considerando 7 ejecutivos. Paz Corp S.A. y Subsidiarias tienen establecido un plan de incentivo por cumplimiento de objetivos individuales para sus principales ejecutivos. Estos incentivos contemplan un rango mínimo y máximo de remuneraciones brutas, los cuales se cancelan durante el primer trimestre del año siguiente de evaluación. Al 30 de septiembre de 2020, no se ha realizado provisión por este concepto.

Adicionalmente, para los ejecutivos principales de la Sociedad se ha establecido un bono de retención cuyo cargo a resultado es por M\$ 166.376 y M\$ 440.869 al 30 de septiembre de 2020 y 2019, respectivamente.

Con fecha 6 de septiembre de 2016, la Sociedad acordó otorgar a su Gerente General un plan de incentivo para el período comprendido entre el 6 de septiembre de 2016 y el 6 de septiembre de 2020, el cual está basado en 7.040.480 acciones de la Sociedad. Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, se ha generado un abono y un cargo a resultado por este concepto de M\$ 12.202 y M\$ 995.203, respectivamente según se detalla en Nota N° 23.

10. INVENTARIOS

Las existencias son principalmente bienes raíces que según su naturaleza y grado de avance de construcción, se clasifican en inmuebles para la venta, obras en curso, o terrenos para la venta. El criterio definido para las existencias en corrientes y no corrientes se efectúa de acuerdo a la fecha de inicio de escrituración de cada proyecto.

Para todos aquellos proyectos cuya fecha de inicio de escrituración es menor o igual a 12 meses se considera las existencias de las mismas en el corriente y para aquellos proyectos donde la fecha de inicio de escrituración es superior a 12 meses se consideran las existencias en el no corriente.

10.1 Inventarios, corrientes

La composición del rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Clases de inventarios	30-09-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Inmuebles para la venta	19.629.388	15.498.774
Obras en curso	83.343.216	95.827.898
Materiales de construcción	2.065.319	1.586.642
Total	105.037.923	112.913.314

10.1.1 Información adicional de inventarios

Detalle costo de venta de inmuebles	01-01-2020 al 30-09-2020 M\$	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2020 al 30-09-2020 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$
Costos de inventarios antes de unidades de reajustes y gastos financieros	27.379.394	67.191.160	7.077.191	18.797.883
Importe de resultados por unidades de reajustes de unidades escrituradas	928.861	3.353.096	242.423	1.029.860
Gastos financieros incluidos en costo de venta de unidades escrituradas	677.986	3.075.794	171.798	942.890
Total costos de inventarios reconocidos como gasto (ver nota N°25.1)	28.986.241	73.620.050	7.491.412	20.770.633

Detalle costo de terreno	01-01-2020 al 30-09-2020 M\$	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2020 al 30-09-2020 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$
Costos de terrenos antes de unidades de reajustes y gastos financieros	5.429.686	5.501.616	2.041.907	1.616.449
Importe de resultados por unidades de reajustes de terrenos vendidos	423.894	215.691	53.357	53.116
Gastos financieros incluidos en costo de venta de terrenos vendidos	361.685	297.670	53.527	82.290
Total costos de terrenos reconocidos como gasto (ver nota N°25.1)	6.215.265	6.014.977	2.148.791	1.751.855

10.2 Inventarios, no corrientes

El detalle del rubro es el siguiente:

Clases de inventarios	30-09-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Obras en curso	75.445.795	55.706.739
Terrenos destinados a proyectos (1)	210.861.615	198.252.377
Terreno Barueri, Sao Paulo (2)	700.200	932.550
Total	287.007.610	254.891.666

(1) Al 30 de septiembre de 2020 y 31 diciembre de 2019, en este ítem se incluye un terreno con un valor de M\$ 24.315.189 y M\$ 23.644.320 ubicado en la Región Metropolitana de Santiago financiado a través de una estructura de bodegaje (ver Nota N° 17.3.3).

(2) Con fecha 14 de septiembre de 2017, Paz Realty, suscribió un documento de transacción mediante el cual se comprometió a vender, el 100% de las cuotas de participación que Paz Realty posee en la sociedad Barueri Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda. (en adelante “Barueri”).

El precio de la compraventa antes señalado se estableció en R\$ 5.000.000 el cual se pagará en 36 cuotas de MR\$138,8 (las cuales se reajustan por inflación brasilera en base al índice IGPM), venciendo la última el 15 de septiembre de 2021. La compraventa de las cuotas de participación en Barueri se realizará cuando Paz Realty haya recibido el pago del 50% del precio, en caso de no existir ningún atraso en los pagos efectuados, o en su defecto cuando haya recibido el 100% del precio antes señalado. Dado que el único activo de Barueri corresponde a un terreno de 3.288,40 m² ubicado en Rua Rondônia, 155- Aldeia, ciudad de Barueri, Estado de São Paulo (en adelante el “Terrero Barueri”) se ha procedido a registrar el valor de dicho terreno a valor justo en función del precio de la compraventa antes señalado. Con fecha 5 de agosto de 2020, se firmó un addendum al contrato donde se fijó un nuevo plazo para el pago de la deuda, venciendo el 31 de diciembre de 2020. En caso de no cumplir el pago en dicha fecha, Paz Realty queda autorizada para realizar la venta del terreno y/o vender las cuotas de participación de que posee en la sociedad Barueri.

10.3 Costos financieros capitalizados

El siguiente es el detalle de costos financieros correspondiente a los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019.

Detalle	01-01-2020 al 30-09-2020 M\$	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2020 al 30-09-2020 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$
Importe de los costos por intereses capitalizados en existencias	3.419.366	3.552.669	1.094.550	1.309.183
Importe por unidades de reajuste de préstamos bancarios capitalizados en existencias	3.326.438	3.395.833	88.399	1.073.881
Importe por unidades de reajuste por anticipo de clientes capitalizados en existencias	467.374	260.466	88.379	53.425
Total costos financieros capitalizados	7.213.178	7.208.968	1.271.328	2.436.489
Tasa de capitalización (costos financieros por intereses capitalizados/inventarios)	0,87%	1,08%	0,27%	0,39%
Tasa de capitalización (costos financieros por unidades de reajuste/inventarios)	0,97%	1,11%	0,03%	0,33%

11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de los rubros correspondientes al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

Activos por impuestos, corrientes	30-09-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	685.065	10.652.359
Crédito al impuesto	2.726	79.925
Excedentes por recuperar	319.851	319.851
Impuesto a la renta de primera categoría	(201.295)	(10.245.433)
Activos por impuestos, corrientes	806.347	806.702

Pasivos por impuestos, corrientes	30-09-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	(225.764)	(4.079.825)
Crédito al impuesto	(12.956)	(297)
Impuesto a la renta de primera categoría	4.889.442	4.445.325
Pasivos por impuestos, corrientes	4.650.722	365.203

12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

La información resumida de las inversiones en subsidiarias con participaciones no controladoras significativas (para lo cual se ha considerado participaciones no controladoras superiores o iguales al 25%) al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Al 30 de septiembre de 2020												
Rut	Inversiones en subsidiarias	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos subsidiaria	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos subsidiaria	Ingresos ordinarios	Gastos ordinarios	Ganancia (Pérdida) neta	Dividendos
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	65,00%	18.341.753	5.841.603	24.183.356	16.630.589	6.079.824	22.710.413	1.188.583	(1.216.592)	(28.009)	0
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A. (consolidado)	66,67%	34.382.407	7.286.941	41.669.348	19.834.478	15.293.392	35.127.870	17.519.022	(14.383.068)	3.135.954	(4.755.960)
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	60,00%	64.647	0	64.647	111	0	111	49.661	(607)	49.054	0
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	70,00%	1.375.517	51.636	1.427.153	318.066	0	318.066	350.821	(373.760)	(22.939)	(539.274)
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	75,00%	39.054.415	389.736	39.444.151	23.497.873	7.360.693	30.858.566	81.302	(135.710)	(54.408)	0
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	75,00%	27.393.314	95.313.080	122.706.394	40.380.503	84.107.598	124.488.101	265.091	(680.665)	(415.574)	0
TOTAL			120.612.053	108.882.996	229.495.049	100.661.620	112.841.507	213.503.127	19.454.480	(16.790.402)	2.664.078	(5.295.234)

Al 31 de diciembre de 2019												
Rut	Inversiones en subsidiarias	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos subsidiaria	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos subsidiaria	Ingresos ordinarios	Gastos ordinarios	Ganancia (Pérdida) neta	Dividendos
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	65,00%	12.560.497	9.400.838	21.961.335	11.504.625	8.955.758	20.460.383	12.708.625	(10.861.829)	1.846.796	(305.841)
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A. (consolidado)	66,67%	48.553.536	7.216.680	55.770.216	35.420.632	12.188.099	47.608.731	37.269.689	(29.681.890)	7.587.799	(2.064.669)
76.361.372-0	Inmobiliaria PW 75 SPA	75,00%	5.024.411	594.214	5.618.625	146.768	3.154.284	3.301.052	7.223.186	(6.419.990)	803.196	0
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	60,00%	15.481	0	15.481	0	0	0	1	(1.270)	(1.269)	0
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	70,00%	1.880.840	33.325	1.914.165	242.865	0	242.865	1.798.418	(1.624.076)	174.342	(1.162.321)
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	75,00%	31.228.742	347.076	31.575.818	22.935.824	0	22.935.824	360.711	(398.863)	(38.152)	0
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	75,00%	29.903.771	44.462.580	74.366.351	13.749.534	61.982.950	75.732.484	440.877	(1.297.400)	(856.523)	0
TOTAL			129.167.278	62.054.713	191.221.991	84.000.248	86.281.091	170.281.339	59.801.507	(50.285.318)	9.516.189	(3.532.831)

13. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

13.1 Composición del rubro

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la información relacionada es la siguiente:

Al 30 de septiembre de 2020												
Movimientos en inversiones	Naturaleza de la relación	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01/01/2020 M\$	Adiciones (Disminuciones)	Participación en Ganancia (Pérdida)	Dividendos recibidos	Diferencia de conversión	Otro Incremento (Decremento)	Saldo al 30/09/2020
Paz Centenario S.A. (1)	Negocio Conjunto	Perú	CLP	50,00%	50,00%	33.652.390	(2.012.997)	(138.833)	0	(870.476)	0	30.630.084
Inmobiliaria PC 50 SPA (2)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	5.555.341	175.000	408.568	0	0	0	6.138.909
Inmobiliaria Arboleda SPA	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	4.456.438	0	34.309	0	0	0	4.490.747
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	0	0	(31.772)	0	0	31.772	0
Inmobiliaria y Constructora DP SPA	Operación Conjunta	Chile	CLP	70,00%	0%	682.710	67.337	(8.168)	0	0	0	741.879
TOTAL						44.346.879	(1.770.660)	264.104	0	(870.476)	31.772	42.001.619

Al 31 de diciembre de 2019												
Movimientos en inversiones	Naturaleza de la relación	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01/01/2019 M\$	Adiciones (Disminuciones)	Participación en Ganancia (Pérdida)	Dividendos recibidos	Diferencia de conversión	Otro Incremento (Decremento)	Saldo al 31/12/2019
Paz Centenario S.A. (1)	Negocio Conjunto	Perú	CLP	50,00%	50,00%	33.877.664	(2.918.244)	(502.595)	0	3.195.565	0	33.652.390
Inmobiliaria PC 50 SPA (2)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	4.917.300	662.000	(23.959)	0	0	0	5.555.341
Inmobiliaria Arboleda SPA	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	3.836.785	0	619.653	0	0	0	4.456.438
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	0	0	(65.483)	0	0	65.483	0
Inmobiliaria y Constructora DP SPA (3)	Operación Conjunta	Chile	CLP	70,00%	0%	0	694.658	(11.948)	0	0	0	682.710
TOTAL						42.631.749	(1.561.586)	15.668	0	3.195.565	65.483	44.346.879

- (1) El 28 de febrero de 2020, y el 11 de marzo de 2020, se disminuye el capital de Paz Centenario S.A. por un total de M\$ 4.025.994 y el 23 de mayo de 2019 y el 12 de julio 2019, se disminuye el capital de Paz Centenario S.A. en M\$ 5.836.488. Lo anterior, implicó una disminución de la inversión de la filial Inversiones Paz Perú SPA en Paz Centenario S.A. al 30 de septiembre de 2020 en M\$ 2.012.997 y al 31 de diciembre de 2019 en M\$ 2.918.244, correspondiente al 50% de participación que mantiene Inversiones Paz Perú SPA en Paz Centenario S.A.
- (2) Con fecha 8 de julio de 2020, los accionistas de la sociedad Inmobiliaria PC 50 SPA, pagaron la totalidad de las acciones suscritas por M\$ 350.000 y durante el año 2019 en los meses de enero, junio y octubre pagaron un total de M\$ 1.324.000. Lo anterior, implicó un aumento de la inversión de la filial Inmobiliaria Paz SPA en Inmobiliaria PC 50 SPA, al 30 de septiembre de 2020 en M\$ 175.000 y al 31 de diciembre de 2019 en M\$ 662.000, correspondiente al 50% de participación que mantiene Inmobiliaria Paz SPA en Inmobiliaria PC 50 SPA.
- (3) El 17 de abril 2020 y el 19 de marzo de 2019, Inmobiliaria Paz SPA aporta M\$ 67.337 y M\$ 694.658, respectivamente, a Inmobiliaria y Constructora DP SPA, Sociedad con la cual posee un contrato de operación conjunta que no permite la consolidación al no tener control.

13.2 Información resumida de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la información relacionada es la siguiente:

Al 30 de septiembre de 2020												
Rut	Inversiones	Naturaleza de la relación	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos asociada	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos asociada	Ingresos ordinarios	Gastos ordinarios	Ganancia (Pérdida) neta
				M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	23.265.712	11.849.034	35.114.746	13.568.972	9.267.954	22.836.926	7.884.368	(7.067.232)	817.136
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Negocio Conjunto	50,00%	26.963.022	25.775.018	52.738.040	16.217.246	27.539.300	43.756.546	7.734.414	(7.665.796)	68.618
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Santolaya 50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	309.838	15.452.148	15.761.986	6.176	16.003.934	16.010.110	43.500	(107.046)	(63.546)
0-E	Paz Centenario S.A. y Filial	Negocio Conjunto	50,00%	37.962.803	45.652.743	83.615.546	19.479.897	2.875.479	22.355.376	11.808.342	(12.086.008)	(277.666)
76.960.193-7	Inmobiliaria y Constructora DP SPA	Operación Conjunta	70,00%	10.637	4.002.824	4.013.461	2.724.629	1.315.799	4.040.428	4.723	(16.391)	(11.668)
TOTAL				88.512.012	102.731.767	191.243.779	51.996.920	57.002.466	108.999.386	27.475.347	(26.942.473)	532.874

Al 31 de diciembre de 2019												
Rut	Inversiones	Naturaleza de la relación	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos asociada	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos asociada	Ingresos ordinarios	Gastos ordinarios	Ganancia (Pérdida) neta
				M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	27.548.806	10.718.160	38.266.966	19.508.644	7.647.642	27.156.286	218.878	(266.796)	(47.918)
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Negocio Conjunto	50,00%	35.848.570	25.299.726	61.148.296	36.210.311	16.025.109	52.235.420	21.502.956	(20.263.650)	1.239.306
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Santolaya 50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	246.756	15.043.474	15.290.230	5.428.732	10.046.078	15.474.810	55.858	(186.826)	(130.968)
0-E	Paz Centenario S.A. y Filial	Negocio Conjunto	50,00%	46.084.222	36.964.094	83.048.316	14.882.252	861.284	15.743.536	35.383.074	(36.388.264)	(1.005.190)
76.960.193-7	Inmobiliaria y Constructora DP SPA	Operación Conjunta	70,00%	7.637	3.869.212	3.876.849	2.833.718	1.058.430	3.892.148	6.422	(23.490)	(17.068)
TOTAL				109.735.991	91.894.666	201.630.657	78.863.657	35.638.543	114.502.200	57.167.188	(57.129.026)	38.162

14. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

El detalle de los activos intangibles corresponde principalmente a programas informáticos.

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Clases de activos intangibles distintos de la plusvalía, neto	30-09-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Programas informáticos, neto	358.999	362.235
Activos intangibles distintos de la plusvalía	358.999	362.235
Clases de activos intangibles distintos de la plusvalía, bruto	30-09-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Programas informáticos, bruto	3.760.467	3.726.589
Activos intangibles, bruto	3.760.467	3.726.589
Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles distintos a la plusvalía	30-09-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Amortización acumulada y deterioro de valor, programas informáticos	(3.401.468)	(3.364.354)
Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles, total	(3.401.468)	(3.364.354)

El valor neto de los activos intangibles de vida útil finita y el detalle de vidas útiles aplicadas en el presente rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Vida clases de activos intangibles distintos a la plusvalía	30-09-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Activos intangibles de vida finita, neto	358.999	362.235
Activos intangibles, neto	358.999	362.235
Vidas útiles estimadas o tasas de amortización utilizadas	Vida	Vida
	Mínima	Máxima
Vida o tasa para programas informáticos	5	7

El movimiento de intangibles para el 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Al 30 de septiembre de 2020		
Movimientos en activos intangibles identificables	Programas informáticos, neto M\$	Activos intangibles identificables, neto M\$
Saldo inicial al 01/01/2020	362.235	362.235
Adiciones	44.406	44.406
Amortización	(47.642)	(47.642)
Cambios, total	(3.236)	(3.236)
Saldo final activos intangibles identificables al 30/09/2020	358.999	358.999

Al 31 de diciembre de 2019		
Movimientos en activos intangibles identificables	Programas informáticos, neto M\$	Activos intangibles identificables, neto M\$
Saldo inicial al 01/01/2019	313.093	313.093
Adiciones	121.937	121.937
Amortización	(54.377)	(54.377)
Retiro	(18.529)	(18.529)
(Disminución) en el cambio de moneda extranjera	111	111
Cambios, total	49.142	49.142
Saldo final activos intangibles identificables al 31/12/2019	362.235	362.235

El cargo a resultados por amortización de intangibles correspondiente a los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Línea de partida en el estado de resultados que incluye amortización de activos intangibles identificables	01-01-2020 al 30-09-2020 M\$	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2020 al 30-09-2020 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$
Gastos de administración	(47.642)	(37.988)	(15.729)	(16.782)
Total	(47.642)	(37.988)	(15.729)	(16.782)

15. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

15.1 Composición del rubro

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Clases de propiedades, planta y equipo, neto	30-09-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	28.115	23.894
Equipamiento de tecnología de la información	81.062	106.940
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	168.144	328.480
Vehículos de motor	62.085	100.316
Total de propiedades, planta y equipo, neto	339.406	559.630

Clases de propiedades, planta y equipo, bruto	30-09-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	145.226	130.838
Equipamiento de tecnología de la información	945.083	943.049
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	1.918.307	2.050.988
Vehículos de motor	224.809	232.921
Total de propiedades, planta y equipo, bruto	3.233.425	3.357.796

Depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, planta y equipo	30-09-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	(117.111)	(106.944)
Equipamiento de tecnología de la información	(864.021)	(836.109)
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	(1.750.163)	(1.722.508)
Vehículos de motor	(162.724)	(132.605)
Total depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, planta y equipo	(2.894.019)	(2.798.166)

15.2 Vidas útiles técnicas para los bienes

Método utilizado para la depreciación de propiedades, planta y equipo (vida)	Vida Mínima	Vida Máxima
Vida para planta y equipo	2	10
Vida para equipamiento de tecnologías de la información	1	6
Vida para instalaciones fijas y accesorios	2	10
Vida para vehículos de motor	2	7

Al 30 de septiembre de 2020, no hay indicadores de deterioro ni restricciones sobre bienes de propiedades, planta y equipo.

15.3 Detalle de reconciliación de cambios en propiedades, planta y equipo por clases

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Movimiento año 2020		Planta y equipo, neto	Equipamiento de tecnologías de la información, neto	Instalaciones fijas y accesorios, neto	Vehículos de motor, neto	Propiedades, planta y equipo, neto
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2020		23.894	106.940	328.480	100.316	559.630
Cambios	Adiciones	18.262	7.653	4.436	0	30.351
	Retiros	(36)	(304)	(86)	(1.859)	(2.285)
	Gasto por depreciación	(14.005)	(33.227)	(164.686)	(36.372)	(248.290)
	Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	0	0	0
Total cambios		4.221	(25.878)	(160.336)	(38.231)	(220.224)
Saldo final al 30 de septiembre de 2020		28.115	81.062	168.144	62.085	339.406

Movimiento año 2019		Planta y equipo, neto	Equipamiento de tecnologías de la información, neto	Instalaciones fijas y accesorios, neto	Vehículos de motor, neto	Propiedades, planta y equipo, neto
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2019		32.565	113.310	473.371	90.007	709.253
Cambios	Adiciones	15.733	51.572	120.349	56.840	244.494
	Retiros	(3.870)	(1.438)	(4.632)	0	(9.940)
	Gasto por depreciación	(20.600)	(56.556)	(261.012)	(46.531)	(384.699)
	Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	66	52	404	0	522
Total cambios		(8.671)	(6.370)	(144.891)	10.309	(149.623)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019		23.894	106.940	328.480	100.316	559.630

16. IMPUESTOS DIFERIDOS

Con fecha 1 de febrero de 2016, fue promulgada la Ley N° 20.899 la cual simplifica la reforma tributaria e indica que el sistema de renta semi integrado, será el régimen general en el cual deberán tributar las sociedades anónimas.

El origen de los impuestos diferidos registrados correspondientes al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

16.1 Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	30-09-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Activos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	184.014	183.568
Activos por impuestos diferidos relativos a provisiones	13.397.202	12.293.906
Activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	2.587.821	1.557.576
Activos por impuestos diferidos relativos a corrección monetaria de existencias	9.775.014	8.226.664
Activos por impuestos diferidos relativos a otros	45.962	49.311
Activos por impuestos diferidos	25.990.013	22.311.025

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

16.2 Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos	30-09-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Pasivos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	6.564.222	5.445.522
Pasivos por impuestos diferidos	6.564.222	5.445.522

16.3 Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera

Movimientos en activos por impuestos diferidos	30-09-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	22.311.025	15.935.948
Incremento (decremento) en activos impuestos diferidos	3.678.988	6.375.077
Cambios en activos por impuestos diferidos, total	3.678.988	6.375.077
Activos por impuestos diferidos, saldo final	25.990.013	22.311.025

Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	30-09-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	5.445.522	4.094.356
(Decremento) incremento en pasivo por impuestos diferidos	1.118.700	1.351.166
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, total	1.118.700	1.351.166
Pasivos por impuestos diferidos, saldo final	6.564.222	5.445.522

16.4 Compensación de partidas

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

Conciliación entre saldos de balance y cuadros de impuesto diferido:

Estado de situación financiera	30-09-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Activo por impuestos diferidos	19.448.127	16.865.503
Pasivos por impuestos diferidos	(22.336)	0
Posición neta impuestos diferidos	19.425.791	16.865.503

Nota impuestos diferidos	30-09-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Activo por impuestos diferidos	25.990.013	22.311.025
Pasivo por impuestos diferidos	(6.564.222)	(5.445.522)
Posición neta impuestos diferidos	19.425.791	16.865.503

17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

17.1 Clases de otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros	30-09-2020		31-12-2019	
	Corrientes M\$	No Corrientes M\$	Corrientes M\$	No Corrientes M\$
Préstamos bancarios	120.201.975	169.416.166	92.982.727	155.847.067
Préstamos con otras instituciones financieras	152.834	18.877.510	34.486	18.615.856
Total	120.354.809	188.293.676	93.017.213	174.462.923

17.2 Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, corrientes

17.2.1 Préstamos bancarios, corrientes

Al 30 de septiembre de 2020													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	Corriente Vencimientos			Total Corriente al 30-09-2020
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,33%	1,33%	Con Garantía	0	0	4.334.469	4.334.469
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	1,10%	1,10%	Con Garantía	0	0	3.881.718	3.881.718
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	CLP	Al vencimiento	1,56%	1,56%	Con Garantía	0	931.317	0	931.317
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,41%	2,41%	Con Garantía	0	0	10.037.912	10.037.912
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	1,11%	1,11%	Con Garantía	0	0	4.656.725	4.656.725
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	CLP	Al vencimiento	1,52%	1,52%	Con Garantía	0	0	11.616.143	11.616.143
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,11%	1,11%	Con Garantía	0	0	3.468.523	3.468.523
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,33%	1,33%	Con Garantía	0	0	24.303.957	24.303.957
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	CLP	Al vencimiento	3,60%	3,60%	Con Garantía	0	0	274.395	274.395
76.039.317-7	Inmobiliaria PB 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,22%	1,22%	Con Garantía	154.312	0	0	154.312
76.131.199-9	Inmobiliaria Paz 70 SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	1,22%	1,22%	Con Garantía	0	0	3.864.818	3.864.818
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,25%	1,25%	Con Garantía	0	0	8.430.531	8.430.531
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	1,11%	1,11%	Con Garantía	0	0	3.393.250	3.393.250
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,08%	1,08%	Con Garantía	0	0	9.927.070	9.927.070
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,25%	1,25%	Con Garantía	0	0	11.834.997	11.834.997
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	CLP	Al vencimiento	3,72%	3,72%	Con Garantía	0	0	302.481	302.481
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,11%	1,11%	Con Garantía	0	0	17.174.692	17.174.692
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	CLP	Al vencimiento	3,48%	3,48%	Con Garantía	0	0	1.614.665	1.614.665
Total										154.312	931.317	119.116.346	120.201.975

Al 31 de diciembre de 2019													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	Corriente Vencimientos			Total Corriente al 31-12-2019
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,37%	1,37%	Con Garantía	0	0	1.849.272	1.849.272
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	1,51%	1,51%	Con Garantía	0	0	12.771.359	12.771.359
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	CLP	Al vencimiento	3,51%	3,51%	Con Garantía	0	0	704.366	704.366
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,51%	1,51%	Con Garantía	0	0	3.189.791	3.189.791
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,11%	1,11%	Con Garantía	0	0	2.923.180	2.923.180
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,59%	1,59%	Con Garantía	0	0	11.902.656	11.902.656
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	CLP	Al vencimiento	3,60%	3,60%	Con Garantía	0	0	267.090	267.090
76.039.317-7	Inmobiliaria PB 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,61%	1,61%	Con Garantía	0	1.875.295	8.999.046	10.874.341
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	1,92%	1,92%	Con Garantía	0	0	3.830.525	3.830.525
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,48%	1,48%	Con Garantía	0	0	7.204.220	7.204.220
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,46%	1,46%	Con Garantía	0	0	6.675.853	6.675.853
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,57%	1,57%	Con Garantía	0	0	4.426.251	4.426.251
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,53%	1,53%	Con Garantía	0	0	8.594.129	8.594.129
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	CLP	Al vencimiento	3,72%	3,72%	Con Garantía	0	0	294.169	294.169
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,39%	1,39%	Con Garantía	0	0	15.902.447	15.902.447
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	CLP	Al vencimiento	3,48%	3,48%	Con Garantía	0	0	1.573.078	1.573.078
Total										0	1.875.295	91.107.432	92.982.727

17.2.2 Préstamos con otras instituciones financieras, corrientes

Al 30 de septiembre de 2020													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	Corriente Vencimientos			Total Corriente al 30-09-2020
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	96.556.210-9	Santander Investment Chile	U.F.	Al vencimiento	2,47%	2,47%	Con Garantía	0	152.834	0	152.834
Total										0	152.834	0	152.834

Al 31 de diciembre de 2019													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	Corriente Vencimientos			Total Corriente al 31-12-2019
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	96.556.210-9	Santander Investment Chile	U.F.	Al vencimiento	2,47%	2,47%	Con Garantía	0	0	34.486	34.486
Total										0	0	34.486	34.486

17.3 Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, no corrientes

17.3.1 Préstamos bancarios, no corrientes

Al 30 de septiembre de 2020													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	No Corriente Vencimientos			Total No Corriente al 30-09-2020
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,31%	1,31%	Con Garantía	16.067.563	0	0	16.067.563
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	1,16%	1,16%	Con Garantía	0	6.656.004	0	6.656.004
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,59%	1,59%	Con Garantía	10.700.535	1.758.643	0	12.459.178
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	CLP	Al vencimiento	2,16%	2,16%	Con Garantía	0	1.022.299	0	1.022.299
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	1,11%	1,11%	Con Garantía	5.231.343	13.860.585	0	19.091.928
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	CLP	Al vencimiento	1,52%	1,52%	Con Garantía	905.849	0	0	905.849
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,12%	1,12%	Con Garantía	2.975.790	0	0	2.975.790
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,59%	1,59%	Con Garantía	42.722.159	4.372.215	0	47.094.374
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,19%	1,19%	Con Garantía	17.573.019	2.358.367	0	19.931.386
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,22%	1,22%	Con Garantía	5.712.132	2.734.755	0	8.446.887
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,08%	1,08%	Con Garantía	5.073.994	2.723.642	0	7.797.636
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,22%	1,22%	Con Garantía	4.077.850	8.572.869	0	12.650.719
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,76%	1,76%	Con Garantía	4.492.265	0	0	4.492.265
76.488.180-K	Paz Corp S.A.	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	1,24%	1,24%	Con Garantía	0	6.940.461	0	6.940.461
20605346716	Paz Centenario 2 SAC	Perú	20100047218	Banco de Crédito del Perú	Nuevo Sol Peruano	Al vencimiento	6,05%	6,05%	Sin Garantía	2.883.827	0	0	2.883.827
Total										118.416.326	50.999.840	0	169.416.166

17.3.2 Préstamos bancarios, no corrientes (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	No Corriente Vencimientos			Total No Corriente al 31-12-2019
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,70%	1,70%	Con Garantía	2.461.353	8.392.959	0	10.854.312
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	CLP	Al vencimiento	2,88%	2,88%	Con Garantía	0	5.069.873	0	5.069.873
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,73%	1,73%	Con Garantía	5.179.484	6.048.971	0	11.228.455
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	CLP	Al vencimiento	3,73%	3,73%	Con Garantía	0	1.016.999	0	1.016.999
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	1,17%	1,17%	Con Garantía	9.693.548	13.554.156	0	23.247.704
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	CLP	Al vencimiento	3,60%	3,60%	Con Garantía	12.542.265	0	0	12.542.265
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,74%	1,74%	Con Garantía	3.448.587	0	0	3.448.587
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,66%	1,66%	Con Garantía	7.479.724	39.738.599	0	47.218.323
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	1,82%	1,82%	Con Garantía	2.142.519	0	0	2.142.519
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,20%	1,20%	Con Garantía	6.008.958	8.188.092	0	14.197.050
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,66%	1,66%	Con Garantía	5.750.429	0	0	5.750.429
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,26%	1,26%	Con Garantía	6.505.209	0	0	6.505.209
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,82%	1,82%	Con Garantía	0	9.763.299	0	9.763.299
20605346716	Paz Centenario 2 SAC	Perú	20100047218	Banco de Crédito del Perú	Nuevo Sol Peruano	Al vencimiento	6,05%	6,05%	Sin Garantía	2.862.043	0	0	2.862.043
Total										64.074.119	91.772.948	0	155.847.067

17.3.3 Préstamos con otras instituciones financieras, no corrientes

Al 30 de septiembre de 2020													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	No Corriente Vencimientos			Total No Corriente al 30-09-2020
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	96.556.210-9	Santander Investment Chile	U.F.	Al vencimiento	2,47%	2,47%	Con Garantía	18.877.510	0	0	18.877.510
Total										18.877.510	0	0	18.877.510

Al 31 de diciembre de 2019													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	No Corriente Vencimientos			Total No Corriente al 31-12-2019
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	96.556.210-9	Santander Investment Chile	U.F.	Al vencimiento	2,47%	2,47%	Con Garantía	0	18.615.856	0	18.615.856
Total										0	18.615.856	0	18.615.856

17.4 Otros pasivos financieros - tipo de interés y monedas, corrientes y no corrientes

En el siguiente cuadro se presenta la distribución de los otros pasivos financieros por tipo de interés y moneda:

Tipo moneda	Tipo de interés			
	30-09-2020		31-12-2019	
	Fija M\$	Variable M\$	Fija M\$	Variable M\$
UF	0	289.097.509	0	243.150.253
CLP	0	16.667.149	0	21.467.840
Nuevo Sol Peruano	0	2.883.827	0	2.862.043
Total	0	308.648.485	0	267.480.136

18. DERECHOS DE USO Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTO

La Sociedad a partir del 1 de enero de 2019, ha aplicado la NIIF 16 “Arrendamientos” de forma retrospectiva con el efecto acumulado a la fecha de aplicación inicial, optando por reconocer un activo por derecho de uso igual al pasivo por arrendamiento. Por consiguiente, no ha re-expresado la información financiera comparativa.

18.1 Derechos de uso

En este rubro se presenta de acuerdo a NIIF 16, el derecho de uso por el contrato de arriendo de las oficinas en las que se emplaza el área administrativa y operativa del grupo, contrato con vencimiento el 31 de diciembre de 2030, el cual se ha descontado usando la tasa incremental a la fecha de aplicación inicial de 3,06%.

El derecho de uso y el gasto de amortización es el siguiente:

Detalle	Derecho de uso		Gasto por amortización	
	30-09-2020	31-12-2019	01-01-2020 al 30-09-2020	01-01-2019 al 30-09-2019
	M\$	M\$	M\$	M\$
Arriendo de oficinas	3.797.165	4.017.743	275.672	268.476
Total	3.797.165	4.017.743	275.672	268.476

18.2 Pasivos por arrendamiento

Los pagos futuros derivados del contrato reconocido como arrendamiento financiero, son los siguientes:

Pasivos por arrendamiento, corrientes	30-09-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Hasta un año	311.000	291.389
Total	311.000	291.389

Pasivos por arrendamiento, no corrientes	30-09-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Más de 1 hasta 2 años	323.368	311.907
Más de 2 hasta 3 años	343.172	321.445
Más de 3 hasta 4 años	356.782	344.366
Más 4 hasta 5 años	377.872	354.660
Más de 5 años	2.221.075	2.474.382
Total	3.622.269	3.806.760

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS PAGAR

El detalle de este rubro al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Corrientes		No corrientes	
	30-09-2020	31-12-2019	30-09-2020	31-12-2019
	M\$	M\$	M\$	M\$
Proveedores de materiales y servicios	4.097.641	7.544.785	0	0
Cuentas por pagar terrenos	0	0	2.593.886	0
Retenciones de contratistas	578.776	411.454	0	0
Retenciones (AFP, impuestos trabajadores, etc.)	252.489	437.947	0	0
Provisión de vacaciones	696.439	712.579	0	0
Impuestos por pagar	396.915	253.114	0	0
Otras cuentas por pagar	380.580	598.713	0	0
Total	6.402.840	9.958.592	2.593.886	0

19.1 Estratificación - vencimientos de proveedores

Proveedores pagos al día

Al 30 de septiembre de 2020								
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago en M\$						Total M\$	Período promedio de pago (días)
	Hasta 30 días	31- 60 días	61-90 días	91-120 días	121-180 días	Más-180 días		
Materiales y equipos	505.104	0	0	0	0	0	505.104	33,54
Servicios	3.058.064	15.926	33.503	39.911	7.721	53.132	3.208.257	17,37
Otros	9.186	0	0	0	0	0	9.186	9,58
Total	3.572.354	15.926	33.503	39.911	7.721	53.132	3.722.547	

Al 31 de diciembre de 2019								
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago en M\$						Total M\$	Período promedio de pago (días)
	Hasta 30 días	31- 60 días	61-90 días	91-120 días	121-180 días	Más-180 días		
Materiales y equipos	1.712.698	0	0	0	0	0	1.712.698	33,83
Servicios	3.894.556	15.530	0	4.952	69.895	21.510	4.006.443	13,94
Otros	7.052	0	0	0	0	0	7.052	8,00
Total	5.614.306	15.530	0	4.952	69.895	21.510	5.726.193	

Proveedores plazos vencidos

Al 30 de septiembre de 2020

Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago M\$			Total M\$
	Hasta 30 días	31-60 días	91-120 días	
Materiales y equipos	9.155	0	0	9.155
Servicios	360.827	0	0	360.827
Otros	5.112	0	0	5.112
Total	375.094	0	0	375.094

Al 31 de diciembre de 2019

Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago M\$			Total M\$
	Hasta 30 días	31-60 días	91-120 días	
Materiales y equipos	1.010.031	0	0	1.010.031
Servicios	800.084	0	0	800.084
Otros	8.477	0	0	8.477
Total	1.818.592	0	0	1.818.592

19.2 Operaciones de confirming

La Sociedad no registra saldos de cuentas por pagar de confirming al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

20. PROVISIONES

El detalle de este rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

20.1 Provisiones

Provisiones	Corrientes		No Corrientes	
	30-09-2020 M\$	31-12-2019 M\$	30-09-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Dividendo provisorio	0	7.417.738	0	0
Provisión de garantía legal	527.490	484.538	581.637	468.053
Participación en utilidades, bonos	464.823	1.995.381	471.983	388.642
Pagos basados en acciones	459.796	471.998	0	0
Provisiones por juicio y contingencias	29.484	66.584	124.850	205.304
Total	1.481.593	10.436.239	1.178.470	1.061.999

20.1.1 Dividendo provisorio

Al 31 de diciembre de 2019, en este ítem se presenta el registro del 30% de las utilidades líquidas distribuibles del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, por un monto de M\$ 7.417.738. El dividendo definitivo aprobado en la JOA 2020 fue de M\$ 7.650.968 el cual fue puesto a disposición de los accionistas a partir del 22 de mayo de 2020 (ver detalle Nota N° 22.4).

20.1.2 Provisión de garantía legal

En cumplimiento con la Ley General de Urbanismo y Construcción (Título I, Capítulo III, Artículo 18), Paz Corp S.A. y Subsidiarias, ha constituido una provisión por concepto de garantía sobre eventuales fallas o defectos a las viviendas vendidas al público.

Los plazos para la utilización de esta provisión se enmarcan dentro de los mismos plazos que establece la Ley: diez años en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, cinco años cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tres años si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras. La provisión de garantía legal se constituye al momento de realizada la recepción municipal del bien raíz y ésta se va amortizando en función a una metodología de uso en el tiempo (que se basa en datos estadísticos de fallas) según el tipo de garantía.

20.1.3 Participación en utilidades y bonos (remuneración variable, bonos anuales)

La provisión de remuneración variable de los empleados y directores de la Sociedad se registra mensualmente de acuerdo al cumplimiento de metas y desempeño de la Sociedad. Esta remuneración es pagada anualmente, en el año siguiente de evaluación, una vez aprobada por el Directorio de la Sociedad. Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la provisión por este concepto asciende a M\$ 224.454 y M\$ 1.760.390, respectivamente.

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se presenta en este ítem una provisión en el pasivo corriente por bonos de retención para algunos ejecutivos principales por M\$ 240.369 y M\$ 234.991, respectivamente. En el pasivo no corriente esta provisión asciende a M\$ 471.983 y M\$ 388.642, respectivamente.

20.1.4 Pagos basados en acciones

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se presenta un monto en el pasivo corriente de M\$ 459.796 y M\$ 471.998, respectivamente, por planes de incentivos a favor del Gerente General de la Sociedad, según se detalla en Nota N° 23.

20.1.5 Provisión de juicios y contingencias

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se registró provisión por M\$ 29.484 y M\$ 66.584 respectivamente, correspondiente a litigios judiciales pendientes entre algunas inmobiliarias pertenecientes a la Sociedad y terceros, según se detalle en Nota N° 31.1.

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se presenta en el pasivo no corriente contingencias por demandas laborales de trabajadores de una de las constructoras contratadas por una de las filiales de Paz Realty por M\$ 124.850 y M\$ 205.304, respectivamente.

20.2 Movimiento de las provisiones

Al 30 de septiembre de 2020

Movimiento en provisiones	Corrientes							No corrientes				
	Dividendo provisorio	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Otras provisiones	Total	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 01/01/2020	7.417.738	484.538	1.995.381	471.998	66.584	0	10.436.239	468.053	388.642	0	205.304	1.061.999
Incremento en provisiones	0	219.323	55.335	0	11.445	0	286.103	416.395	156.818	0	0	573.213
(Decrementos) en provisiones	0	(474.992)	(142.323)	(12.202)	(48.545)	0	(678.062)	(3.782)	0	0	(29.302)	(33.084)
Provisión utilizada	(7.417.738)	0	(1.517.047)	0	0	0	(8.934.785)	0	0	0	0	0
(Decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	0	0	0	0	0	(408)	0	0	(51.152)	(51.560)
Trasposos al corriente (no corriente)	0	298.621	73.477	0	0	0	372.098	(298.621)	(73.477)	0	0	(372.098)
Cambios en provisiones, total	(7.417.738)	42.952	(1.530.558)	(12.202)	(37.100)	0	(8.954.646)	113.584	83.341	0	(80.454)	116.471
Saldo final 30/09/2020	0	527.490	464.823	459.796	29.484	0	1.481.593	581.637	471.983	0	124.850	1.178.470

Al 31 de diciembre de 2019

Movimiento en provisiones	Corrientes							No corrientes				
	Dividendo provisorio	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Otras provisiones	Total	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 01/01/2019	6.623.209	691.346	1.963.265	910.795	39.109	104.744	10.332.468	731.890	359.325	347.668	227.099	1.665.982
Incremento en provisiones	7.417.738	81.171	1.931.367	726.055	43.838	0	10.200.169	159.804	267.223	104.953	0	531.980
(Decrementos) en provisiones	0	(711.638)	0	0	(16.363)	(104.744)	(832.745)	(312)	0	(6.899)	(30.544)	(37.755)
Provisión utilizada	(6.623.209)	0	(2.137.157)	(1.610.574)	0	0	(10.370.940)	0	0	0	0	0
Incremento en el cambio de moneda extranjera	0	0	0	0	0	0	0	330	0	0	8.749	9.079
Trasposos al corriente (no corriente)	0	423.659	237.906	445.722	0	0	1.107.287	(423.659)	(237.906)	(445.722)	0	(1.107.287)
Cambios en provisiones, total	794.529	(206.808)	32.116	(438.797)	27.475	(104.744)	103.771	(263.837)	29.317	(347.668)	(21.795)	(603.983)
Saldo final 31/12/2019	7.417.738	484.538	1.995.381	471.998	66.584	0	10.436.239	468.053	388.642	0	205.304	1.061.999

21. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de este rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Detalle de pasivos no financieros corrientes y no corrientes	30-09-2020		31-12-2019	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$
Anticipos de clientes por promesas de compraventa	13.997.228	21.286.619	14.534.770	17.209.920
Ingreso anticipado para futura garantía legal	0	1.377.417	0	1.528.018
Ingreso anticipado para mantención y entrega inmuebles	89.911	0	0	0
Ingreso anticipado de filial Brasil	0	173.885	0	231.586
Total	14.087.139	22.837.921	14.534.770	18.969.524

El movimiento de este rubro al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Pasivos no financieros corrientes y no corrientes	30-09-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Saldo pasivos no financieros corrientes y no corrientes	33.504.294	22.042.370
Adiciones	8.174.242	21.732.681
Imputación a resultados	(4.753.476)	(10.270.757)
Total	36.925.060	33.504.294

22. PATRIMONIO NETO

22.1 Capital suscrito y pagado

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el capital suscrito y pagado de Paz Corp S.A. asciende a M\$ 52.492.611 y está representado por 283.369.203 acciones sin valor nominal.

22.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el detalle es el siguiente:

Número de acciones suscritas y pagadas	30-09-2020	31-12-2019
Saldo inicial	283.369.203	283.369.203
Total	283.369.203	283.369.203

22.3 Gestión de capital

El patrimonio de la Sociedad corresponde a la suma del capital emitido, ganancias (pérdidas) acumuladas, primas de emisión y otras reservas. Si a lo anterior se le suma el patrimonio de las participaciones no controladoras se obtiene el patrimonio total.

La gestión de capital tiene como fin asegurar y mantener el crecimiento del valor económico de la Sociedad de forma sostenible en el tiempo, con el fin de maximizar la rentabilidad a los accionistas y lograr que la Sociedad sea percibida como una buena alternativa de inversión del sector inmobiliario en Chile.

La Sociedad gestiona su estructura de capital y realiza cambios en función de las condiciones económicas y definiciones estratégicas al largo plazo. Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Sociedad puede modificar el porcentaje del pago de dividendos a los accionistas y/o emitir nuevas acciones.

No se realizaron cambios en los objetivos, políticas o procedimientos relacionados con la estructura de capital durante los períodos 2020 y 2019.

22.4 Dividendos

Al 31 de diciembre de 2019, se registró como dividendo provisorio un monto de M\$ 7.417.738 equivalente al 30% de las utilidades líquidas distribuibles.

En Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 22 de abril de 2020, se acordó distribuir como dividendo una suma equivalente a \$ 27 por acción. Lo anterior significó la distribución de un dividendo definitivo equivalente al 30,9433% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio 2019, que ascendió a M\$ 24.725.792, lo que equivale a un dividendo total de M\$ 7.650.968. El referido dividendo fue puesto a disposición de los accionistas a contar del día 22 de mayo de 2020. El mayor dividendo aprobado significó un cargo en el patrimonio de la Sociedad en abril de 2020 por M\$ 233.230.

En Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 24 de abril de 2019, se acordó distribuir como dividendo una suma equivalente a \$31 por acción. Lo anterior significó la distribución de un dividendo definitivo equivalente al 39,79% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio 2018, que ascendió a M\$ 22.077.363, lo que equivale a un dividendo total de M\$ 8.784.445. El referido dividendo fue puesto a disposición de los accionistas a contar del día 24 de mayo de 2019. El mayor dividendo aprobado significó un cargo en el patrimonio de la Sociedad en abril de 2019 por M\$ 2.161.236.

22.5 Otras reservas

Al 30 de septiembre de 2020

Estado de cambio en el patrimonio	Reservas por diferencia de cambio por conversión M\$	Otras reservas varias M\$	Total otras reservas M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2020	3.082.722	(162.502)	2.920.220
Diferencia de cambio de conversión, Perú	(1.021.542)	0	(1.021.542)
Diferencia de cambio de conversión, Brasil	(210.302)	0	(210.302)
Incremento (disminución) otros cambios	0	20.839	20.839
Total cambios en patrimonio del ejercicio	(1.231.844)	20.839	(1.211.005)
Saldo final período actual 30/09/2020	1.850.878	(141.663)	1.709.215

Al 30 de septiembre de 2019

Estado de cambio en el patrimonio	Reservas por diferencia de cambio por conversión M\$	Otras reservas varias M\$	Total otras reservas M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2019	(161.459)	(162.502)	(323.961)
Diferencia de cambio de conversión, Perú	1.530.539	0	1.530.539
Diferencia de cambio de conversión, Brasil	(29.612)	0	(29.612)
Total cambios en patrimonio del ejercicio	1.500.927	0	1.500.927
Saldo final período actual 30/09/2019	1.339.468	(162.502)	1.176.966

22.6 Distribución de accionistas

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los principales accionistas se detallan a continuación:

Razón Social	30-09-2020		31-12-2019	
	Cantidad de acciones	% propiedad	Cantidad de acciones	% propiedad
BTG Pactual Small Cap Chile Fondo de Inversión	41.229.437	14,55%	39.927.982	14,09%
Inversiones Globus Ltda.	37.012.423	13,06%	37.012.423	13,06%
Inversiones Quantum Ltda.	34.673.254	12,24%	34.673.254	12,24%
Inversiones Brakers Ltda.	31.814.719	11,22%	31.814.719	11,22%
Inversiones B y J Ltda.	30.745.945	10,85%	30.745.945	10,85%
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversión	25.976.562	9,17%	26.103.872	9,21%
Siglo XXI Fondo de Inversión	24.196.541	8,54%	24.519.059	8,65%
Toesca Small Cap Chile Fondo de Inversión	11.117.303	3,92%	2.905.843	1,03%
Fondo de Inversión Santander Small Cap	9.536.142	3,37%	11.618.334	4,10%
BCI Small Cap Chile Fondo de Inversión	6.070.063	2,14%	3.625.160	1,28%
Banco de Chile por cuenta de Citi NA New York	4.253.940	1,50%	4.532.918	1,60%
Larraín Vial S.A. Corredores de Bolsa	3.883.216	1,37%	4.013.572	1,42%

22.7 Participaciones no controladoras

Rut	Nombre de la subsidiaria	País de origen	Porcentaje de participación no controlados	Participaciones no controladoras			
				30-09-2020	01-01-2020 al 30-09-2020	31-12-2019	01-01-2019 al 30-09-2019
				Patrimonio M\$	Resultados M\$	Patrimonio M\$	Resultados M\$
76.029.672-4	Inmobiliaria PDV 70 SPA.	Chile	35,00%	515.530	(9.803)	525.333	605.038
76.039.317-7	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	33,33%	2.180.491	1.045.317	2.720.223	1.518.026
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	Chile	40,00%	25.814	19.622	6.193	(435)
76.321.336-6	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 S.A.	Chile	10,00%	4.924	(61)	4.986	(357)
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 S.A.	Chile	30,00%	332.726	(6.882)	501.390	40.698
76.361.372-0	Inmobiliaria PW 75 SPA (1)	Chile	25,00%	0	15.375	579.394	131.023
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	25,00%	2.146.397	(13.602)	2.160.000	(37.861)
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	25,00%	(445.427)	(103.894)	(341.533)	(153.069)
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Chile	10,00%	(47.582)	(11.016)	(36.566)	(18.277)
0-E	Aricanduva Strip Center Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	Brasil	20,00%	62.705	(9.157)	95.091	17.905
Total participaciones no controladoras				4.775.578	925.899	6.214.511	2.102.691

(1) Con fecha 30 de junio de 2020, Inmobiliaria Paz SPA compró el 25% de la participación en Inmobiliaria PW75 SPA, alcanzando el 100% de las acciones a dicha fecha.

22.8 Utilidad líquida distribuible

Conforme a lo dispuesto por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), en Circular N° 1983 de fecha 30 de julio de 2010, y en consideración a que Paz Corp S.A. decidió adoptar las normas internacionales de información financiera por primera vez, el Directorio de la Sociedad, con fecha 5 de octubre de 2010 decidió adoptar la política de realizar ajustes a la Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora para efectos de la determinación de la utilidad líquida distribuible.

Como política para el cálculo de la utilidad líquida distribuible, la Sociedad deducirá del ítem “Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora”, presentado en el Estado de Resultados Integrales, aquellas variaciones significativas del valor razonable de los activos y pasivos que no estén realizadas.

23. POLÍTICA DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES

Plan 2 (2016-2020)

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el plan de retención e incentivo otorgado al expresidente del Directorio para el período 2016-2020 se encuentra totalmente ejecutado no habiendo saldos por devengar.

Con fecha 6 de septiembre de 2016 el Directorio de la Sociedad, acordó otorgar al Gerente General un nuevo plan de retención e incentivos para el período 2016-2020 (plan 2) que consiste en el otorgamiento de un plan basado en acciones para suscribir hasta 7.040.480 acciones de la Sociedad a un precio de ejercicio de \$367,37, precio promedio ponderado de la acción durante los 60 días calendarios comprendidos entre el 26 de junio y 24 de agosto de 2016. Este plan se devengará en parcialidades iguales (lotes) de 1.760.120 acciones cada una, el 6 de septiembre de los años 2017, 2018, 2019 y 2020.

Respecto de este plan 2, al 30 de septiembre de 2020 y 2019, se reconoció en resultado un abono por M\$ 12.202 y un cargo por M\$ 995.203, respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2020, se encuentra devengada la totalidad del plan 2, por lo que se ha provisionado el valor justo a esa fecha, que corresponde a la diferencia entre el precio acción promedio ponderado de 60 días \$ 628,6 (02-08-2020 al 30-09-2020) y el valor de ejercicio \$367,37.

Al 30 de septiembre de 2019, la determinación del cargo a resultado indicado anteriormente se realizó en función de (i) la valorización utilizando el modelo de Black & Scholes de aquellos lotes que aún no se hayan ejercido y (ii) el pago efectivo de aquellos lotes que se ejercieron durante el período.

El detalle del plan 2 del Gerente General al 30 de septiembre de 2020 es el siguiente:

Detalle (Opciones)	Saldo al 31-12-2019	Movimientos 01-01-2020 al 30-09-2020	Saldo al 30-09-2020
Devengadas y ejercidas	5.280.360	0	5.280.360
Por ejercer	0	0	1.760.120
Por devengar	1.760.120	0	0
Total	7.040.480	0	7.040.480

Por el período de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020, no existen pagos al Gerente General por este concepto.

El detalle del plan 2 del Gerente General al 31 de diciembre de 2019 y los respectivos pagos, relacionados con los contratos suscritos por el Gerente General durante el año 2019 es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2019

Ejecutivo	Nº ejercidas	Precio ejercicio (\$)	Precio promedio ponderado (\$)	Diferencia (\$)	Total M\$
Gerente General (plan 2)	2.360.120	367,37	1.049,78	682,41	1.610.574
Total	2.360.120				1.610.574

La Sociedad utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de los pasivos financieros asociados a estos pagos basados en acciones:

- Nivel 1: Los precios cotizados en un mercado para activos y pasivos idénticos.
- Nivel 2: Supuestos diferentes a los precios cotizados que se incluyen en el nivel 1 y que son observables para activos o pasivos, ya sea directamente (como precio) o indirectamente (es decir, derivado de un precio).
- Nivel 3: Supuestos para activos o pasivos que no están basados en información observable directamente en el mercado.

Al 30 de septiembre de 2020, no han existido transferencias de ítems en la forma de medir el valor razonable, por lo que estos pasivos fueron medidos usando el nivel 2 de la jerarquía.

24. INGRESOS

24.1 Ingresos de actividades ordinarias

El siguiente es el detalle de los ingresos ordinarios correspondiente a los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019.

Ingresos ordinarios	01-01-2020 al 30-09-2020 M\$	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2020 al 30-09-2020 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$
Venta de inmuebles (1)	40.317.387	107.561.503	9.880.087	31.860.655
Venta de servicios profesionales	1.658.075	1.719.824	441.393	664.570
Venta de terrenos (2)	9.201.723	10.442.789	2.384.793	2.088.402
Otros arriendos	391.303	752.017	125.855	277.370
Total ingresos ordinarios	51.568.488	120.476.133	12.832.128	34.890.997

(1) Incluye ventas de vivienda, oficinas y locales comerciales.

(2) En este ítem al 30 de septiembre de 2020 y 2019, se presenta el devengamiento del ingreso (asociado a utilidad no realizada) por M\$ 5.324.614 y M\$ 5.198.868, respectivamente, producto de la venta en ejercicios anteriores de terrenos a sociedades con socios minoritarios, cuyos proyectos se encuentran actualmente escriturando a clientes. Adicionalmente, se reconoce como ingreso M\$ 3.877.109 y M\$ 5.243.921 a septiembre de 2020 y 2019, respectivamente, equivalente al ingreso generado en la venta de terrenos de Inmobiliaria Paz SPA a sociedades con socios minoritarios.

24.2 Otros ingresos por función

El siguiente es el detalle correspondiente a los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019.

Otros ingresos por función	01-01-2020 al 30-09-2020 M\$	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2020 al 30-09-2020 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$
Multas por desistimientos	95.359	127.157	12.223	39.741
Total otros ingresos por función	95.359	127.157	12.223	39.741

25. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES

El siguiente es el detalle del costo de ventas y gasto de administración correspondiente a los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019.

25.1 Costo de ventas

Costo de ventas	01-01-2020 al 30-09-2020 M\$	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2020 al 30-09-2020 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$
Costo de venta de inmuebles	28.986.241	73.620.050	7.491.412	20.770.633
Costo de servicios profesionales	427.686	310.200	198.011	77.008
Costo de terreno (1)	6.215.265	6.014.977	2.148.791	1.751.855
Total costo de ventas	35.629.192	79.945.227	9.838.214	22.599.496

(1) En este ítem al 30 de septiembre de 2020 y 2019, se presenta el devengamiento del costo (asociado a utilidad no realizada) por M\$ 4.559.887 y M\$ 4.095.566, respectivamente, producto de la venta de terrenos a sociedades con socios minoritarios, cuyos proyectos se encuentran actualmente escriturando a clientes. Adicionalmente, se reconoce como costo M\$ 1.655.378 y M\$ 1.919.411 a septiembre de 2020 y 2019, respectivamente, equivalente al costo generado por la venta de terrenos de Inmobiliaria Paz SPA a sociedades con socios minoritarios.

25.2 Gastos de administración

Gastos de administración	01-01-2020 al 30-09-2020 M\$	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2020 al 30-09-2020 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$
Remuneraciones, asesorías y honorarios	2.703.242	5.723.810	756.523	2.027.031
Planes de incentivos basados en acciones	(12.202)	995.203	138.961	550.351
Gastos de comercialización	540.089	707.274	284.299	213.184
Gastos de oficina y otros gastos generales	2.036.779	2.741.661	689.760	1.073.584
Amortización derecho de uso	275.672	268.476	92.614	90.138
Depreciación del activo fijo	248.290	294.587	80.780	92.588
Amortización de intangible	47.642	37.988	15.729	16.782
Total gastos de administración	5.839.512	10.768.999	2.058.666	4.063.658

26. RESULTADOS FINANCIEROS

El siguiente es el detalle del resultado financiero correspondiente a los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019.

Resultado financiero	01-01-2020 al 30-09-2020	01-01-2019 al 30-09-2019	01-07-2020 al 30-09-2020	01-07-2019 al 30-09-2019
	M\$	M\$	M\$	M\$
Intereses activos financieros	492.890	709.725	94.210	242.394
Total ingresos financieros	492.890	709.725	94.210	242.394
Gastos por préstamos bancarios	(3.635.393)	(3.788.078)	(1.163.978)	(1.349.502)
Gastos financieros activados	3.419.366	3.552.669	1.094.550	1.309.183
Gastos interés derecho uso	(91.462)	(94.359)	(30.265)	(31.654)
Otros gastos	(48.016)	(164.861)	(11.411)	(38.204)
Total costos financieros	(355.505)	(494.629)	(111.104)	(110.177)
Resultados por unidades de reajuste por préstamos bancario, anticipo de clientes y otros	(3.563.005)	(3.961.066)	(103.329)	(1.239.459)
Resultados por unidades de reajuste por préstamos bancarios activados	3.326.438	3.395.833	88.399	1.073.881
Resultados por unidades de reajuste por anticipo de clientes activados	467.374	260.466	88.379	53.425
Resultados por unidades de reajuste	230.807	(304.767)	73.449	(112.153)
Diferencias de cambio				
Positiva (negativa)	15.594	(10.324)	11.838	(5.475)
Total diferencias de cambio	15.594	(10.324)	11.838	(5.475)
Total resultado financiero	383.786	(99.995)	68.393	14.589

27. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El siguiente es el detalle de otras ganancias (pérdidas) correspondiente a los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019.

Otras ganancias (pérdidas)	01-01-2020 al 30-09-2020	01-01-2019 al 30-09-2019	01-07-2020 al 30-09-2020	01-07-2019 al 30-09-2019
	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros ganancias (pérdidas)	31.057	26.814	(7.529)	83
Total otras ganancias (pérdidas)	31.057	26.814	(7.529)	83

28. RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, se procedió a calcular y contabilizar la renta líquida imponible con una tasa del 27% con base en lo dispuesto por la Ley N° 20.780, publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de diciembre de 2014.

Durante los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019, se originó un cargo a resultado por impuesto a las ganancias ascendente a M\$ 2.364.678 y M\$ 7.511.862, respectivamente.

El cargo a resultados por impuesto a las ganancias correspondiente a los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019, se detalla como sigue:

Gasto por impuestos a las ganancias	01-01-2020 al 30-09-2020 M\$	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2020 al 30-09-2020 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$
(Gasto) ingreso por impuestos corrientes	(4.917.046)	(11.105.756)	554.034	(3.138.400)
Reajuste del Artículo 72 de La ley de impuesto a la renta	(7.872)	(4.476)	0	0
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias, neto, total	(4.924.918)	(11.110.232)	554.034	(3.138.400)
Ingreso (gasto) diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	2.560.240	3.598.370	(219.782)	298.400
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, total	2.560.240	3.598.370	(219.782)	298.400
Total (gastos) ingresos por impuestos a las ganancias	(2.364.678)	(7.511.862)	334.252	(2.840.000)

Localización del efecto en resultados por impuestos a las ganancias

Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias por partes extranjera y nacional (presentación)	01-01-2020 al 30-09-2020 M\$	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2020 al 30-09-2020 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$
(Gasto) ingreso por impuestos corrientes, neto, extranjero	(3.747)	(82.165)	1.382	(29.542)
(Gasto) ingreso por impuestos corrientes, neto, nacional	(4.921.171)	(11.028.067)	552.652	(3.108.858)
(Gasto) ingreso por impuestos corrientes, neto, total	(4.924.918)	(11.110.232)	554.034	(3.138.400)
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, nacional	2.560.240	3.598.370	(219.782)	298.400
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, total	2.560.240	3.598.370	(219.782)	298.400
(Gasto) ingreso por impuesto a las ganancias	(2.364.678)	(7.511.862)	334.252	(2.840.000)

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el impuesto a las ganancias contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva para los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019.

Conciliación del gasto por impuestos a las ganancias	01-01-2020 al 30-09-2020 M\$	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2020 al 30-09-2020 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(2.936.004)	(8.361.007)	(379.368)	(2.488.808)
Diferencias permanentes	330.828	476.205	624.403	(607.351)
Otro Incremento en cargo por impuestos legales	240.498	372.940	89.217	256.159
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, total	571.326	849.145	713.620	(351.192)
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(2.364.678)	(7.511.862)	334.252	(2.840.000)

29. UTILIDAD POR ACCIÓN

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el año, excluyendo, de existir, las acciones comunes adquiridas por la Sociedad y mantenidas como acciones de tesorería.

	01-01-2020 al 30-09-2020 M\$	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2020 al 30-09-2020 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$
Ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	7.583.513	21.352.142	1.582.710	4.881.225
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	7.583.513	21.352.142	1.582.710	4.881.225
Promedio ponderado de número de acciones, básico	283.369.203	283.369.203	0	0
Ganancias (pérdidas) básicas por acción (\$ por acción)	26,76	75,35	5,58	17,22

No existen transacciones o conceptos que generen efecto dilutivo.

30. INFORMACIÓN POR SEGMENTO

A partir del 1 de enero de 2013 se elimina el concepto “Activos controlados conjuntamente” y la posibilidad de consolidar proporcionalmente con la entrada en vigencia de la NIIF 11 “Acuerdos conjuntos” emitida en mayo del 2011, que reemplaza a la NIC 31 “Negocios Conjuntos” y SIC 13 “Entidades Controladas Conjuntamente-Aportaciones Monetarias de los Participantes”. Sin embargo, estos criterios son representativos para la toma de decisiones y la gestión del negocio, por lo cual la Administración utiliza el criterio de segmentación geográfica incluyendo “Negocios Conjuntos”, considerando los países en que la Sociedad tiene operaciones y están alocados sus activos. Al 30 de septiembre de 2020 la Sociedad cuenta con operaciones en Chile y Perú, no se consideraron las operaciones de Brasil al no ser significativas.

La nota de segmentación incluye la consolidación de los estados financieros con Negocios Conjuntos de las siguientes sociedades:

País	Estado financiero	Porcentaje de participación	
		30-09-2020	31-12-2019
Chile	Inmobiliaria PC 50 SPA	50,00%	50,00%
Chile	Inmobiliaria Arboleda SPA	50,00%	50,00%
Chile	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	50,00%	50,00%
Perú	Paz Centenario S.A. y filial	50,00%	50,00%

La información por segmentos por área geográfica correspondiente a los estados de situación financiera al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 y los resultados integrales correspondientes a los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019, son los siguientes:

30.1 Estados de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2020	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIF
	Chile	Perú	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
	30-09-2020	30-09-2020	30-09-2020	30-09-2020	30-09-2020	30-09-2020
LINEA DE NEGOCIO						
ACTIVOS						
ACTIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	59.255.002	2.167.169	0	61.422.171	(2.607.839)	58.814.332
Otros activos financieros, corrientes	401.465	1.833.626	0	2.235.091	(1.833.626)	401.465
Otros activos no financieros, corrientes	20.826.563	2.494.308	0	23.320.871	(4.791.026)	18.529.845
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	12.658.652	4.368.411	0	17.027.063	(6.642.936)	10.384.127
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	400.204	108.190	(21.398)	486.996	167.616	654.612
Inventarios, corrientes	123.827.781	9.072.850	0	132.900.631	(27.862.708)	105.037.923
Activos por impuestos, corrientes	806.569	315.102	0	1.121.671	(315.324)	806.347
Total Activos Corrientes	218.176.236	20.359.656	(21.398)	238.514.494	(43.885.843)	194.628.651
ACTIVOS NO CORRIENTES						
Otros activos no financieros, no corrientes	2.165.140	0	0	2.165.140	(65.054)	2.100.086
Derechos por cobrar, no corrientes	0	670.995	0	670.995	(670.995)	0
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	56.753.846	0	(41.641.754)	15.112.092	15.108.593	30.220.685
Inventarios, no corrientes	309.569.020	23.596.539	0	333.165.559	(46.157.949)	287.007.610
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	741.878	0	0	741.878	41.259.741	42.001.619
Activos intangibles distintos de la plusvalía	479.622	42.976	0	522.598	(163.599)	358.999
Propiedades, planta y equipo	400.175	140.310	0	540.485	(201.079)	339.406
Derechos de uso	3.797.164	80.901	0	3.878.065	(80.900)	3.797.165
Activos por impuestos diferidos	19.563.137	1.909.886	0	21.473.023	(2.024.896)	19.448.127
Total Activos No Corrientes	393.469.982	26.441.607	(41.641.754)	378.269.835	7.003.862	385.273.697
TOTAL DEACTIVOS	611.646.218	46.801.263	(41.663.152)	616.784.329	(36.881.981)	579.902.348

Al 31 de diciembre de 2019	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIF	
	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Ajustes	Totales	
	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019	
LINEA DE NEGOCIO							
ACTIVOS							
ACTIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Efectivo y equivalentes al efectivo	46.970.957	644.006	278.384	0	47.893.347	(1.358.527)	46.534.820
Otros activos financieros, corrientes	84.846	1.949.356	73.090	0	2.107.292	(1.949.356)	157.936
Otros activos no financieros, corrientes	22.189.378	1.275.650	22.674	0	23.487.702	(5.091.424)	18.396.278
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	10.819.987	4.036.666	312.456	0	15.169.109	(5.831.157)	9.337.952
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	5.525.482	189.860	0	(173.960)	5.541.382	5.180.462	10.721.844
Inventarios, corrientes	138.037.906	14.572.052	238.691	0	152.848.649	(39.935.335)	112.913.314
Activos por Impuestos, corrientes	736.505	334.142	70.411	0	1.141.058	(334.356)	806.702
Total Activos Corrientes	224.365.061	23.001.732	995.706	(173.960)	248.188.539	(49.319.693)	198.868.846
ACTIVOS NO CORRIENTES							
Otros activos no financieros, no corrientes	1.312.132	0	3.783	0	1.315.915	(33.756)	1.282.159
Derechos por cobrar, no corrientes	0	3.294.682	0	0	3.294.682	(3.294.682)	0
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	46.708.888	0	0	(39.745.666)	6.963.222	6.953.222	13.916.444
Inventarios, no corrientes	275.957.444	16.179.414	932.550	0	293.069.408	(38.177.742)	254.891.666
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	682.710	0	0	0	682.710	43.664.169	44.346.879
Activos intangibles distintos de la plusvalía	482.858	40.842	0	0	523.700	(161.465)	362.235
Propiedades, planta y equipo	645.257	216.210	0	0	861.467	(301.837)	559.630
Derechos de uso	4.017.742	59.452	0	0	4.077.194	(59.451)	4.017.743
Activos por impuestos diferidos	16.870.191	1.971.870	0	0	18.842.061	(1.976.558)	16.865.503
Total Activos No Corrientes	346.677.222	21.762.470	936.333	(39.745.666)	329.630.359	6.611.900	336.242.259
TOTAL DEACTIVOS	571.042.283	44.764.202	1.932.039	(39.919.626)	577.818.898	(42.707.793)	535.111.105

30.1 Estados de situación financiera (continuación)

Al 30 de septiembre de 2020	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Ajustes	Totales		
LÍNEA DE NEGOCIO	30-09-2020	30-09-2020	30-09-2020	30-09-2020	Ajustes	Totales
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	M\$	M\$	M\$	M\$	30-09-2020	30-09-2020
PASIVOS CORRIENTES					M\$	M\$
Otros pasivos financieros, corrientes	134.330.824	7.499.932	0	141.830.756	(21.475.947)	120.354.809
Pasivos por arrendamientos, corrientes	311.001	35.452	0	346.453	(35.453)	311.000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	6.474.676	1.067.013	0	7.541.689	(1.138.849)	6.402.840
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	146.438	113.764	(21.398)	238.804	36.596	275.400
Otras provisiones, corrientes	1.481.593	4.031	0	1.485.624	(4.031)	1.481.593
Pasivos por impuestos, corrientes	4.782.956	0	0	4.782.956	(132.234)	4.650.722
Otros pasivos no financieros, corrientes	14.386.724	1.097.734	0	15.484.458	(1.397.319)	14.087.139
Total Pasivos Corrientes	161.914.212	9.817.926	(21.398)	171.710.740	(24.147.237)	147.563.503
PASIVOS NO CORRIENTES						
Otros pasivos financieros, no corrientes	194.712.012	2.883.827	0	197.595.839	(9.302.163)	188.293.676
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	3.622.269	47.520	0	3.669.789	(47.520)	3.622.269
Cuentas por pagar, no corrientes	2.593.886	0	0	2.593.886	0	2.593.886
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	18.333.256	41.641.754	(41.641.754)	18.333.256	(1.858.834)	16.474.422
Otras provisiones, no corrientes	1.178.470	0	0	1.178.470	0	1.178.470
Pasivo por impuestos diferidos	19.424	2.912	0	22.336	0	22.336
Otros pasivos no financieros, no corrientes	22.973.928	1.390.220	0	24.364.148	(1.526.227)	22.837.921
Total Pasivos No Corrientes	243.433.245	45.966.233	(41.641.754)	247.757.724	(12.734.744)	235.022.980
TOTAL PASIVOS	405.347.457	55.784.159	(41.663.152)	419.468.464	(36.881.981)	382.586.483
PATRIMONIO NETO						
Capital emitido	52.491.611	1.000	0	52.492.611	0	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas	140.720.383	(13.542.501)	0	127.177.882	0	127.177.882
Primas de emisión	11.160.579	0	0	11.160.579	0	11.160.579
Otras reservas	(2.849.390)	4.558.605	0	1.709.215	0	1.709.215
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	201.523.183	(8.982.896)	0	192.540.287	0	192.540.287
Participaciones no controladoras	4.775.578	0	0	4.775.578	0	4.775.578
Patrimonio Total	206.298.761	(8.982.896)	0	197.315.865	0	197.315.865
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	611.646.218	46.801.263	(41.663.152)	616.784.329	(36.881.981)	579.902.348

Al 31 de diciembre de 2019	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Brasil	Ajustes		
LÍNEA DE NEGOCIO	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019	Ajustes	Totales
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	M\$	M\$	M\$	M\$	31-12-2019	31-12-2019
PASIVOS CORRIENTES					M\$	M\$
Otros pasivos financieros, corrientes	117.005.022	5.356.573	0	0	122.361.595	(29.344.382)
Pasivos por arrendamientos, corrientes	291.389	40.861	0	0	332.250	(40.861)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	9.859.913	867.683	173.905	0	10.901.501	(942.909)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	135.852	240.126	173.960	(173.960)	375.978	144.773
Otras provisiones, corrientes	10.403.744	4.161	32.495	0	10.440.400	(4.161)
Pasivos por impuestos, corrientes	363.819	0	12.105	0	375.924	(10.721)
Otros pasivos no financieros, corrientes	15.501.632	1.094.607	116.229	0	16.712.468	(2.177.698)
Total Pasivos Corrientes	153.561.371	7.604.011	508.694	(173.960)	161.500.116	(32.375.959)
PASIVOS NO CORRIENTES						
Otros pasivos financieros, no corrientes	180.102.564	2.862.043	0	0	182.964.607	(8.501.684)
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	3.806.760	21.200	0	0	3.827.960	(21.200)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	16.393.777	39.745.666	0	(39.745.666)	16.393.777	(1.323.555)
Otras provisiones, no corrientes	850.503	0	211.496	0	1.061.999	0
Otros pasivos no financieros, no corrientes	18.813.891	409.443	231.585	0	19.454.919	(485.395)
Total Pasivos No Corrientes	219.967.495	43.038.352	443.081	(39.745.666)	223.703.262	(10.331.834)
TOTAL PASIVOS	373.528.866	50.642.363	951.775	(39.919.626)	385.203.378	(42.707.793)
PATRIMONIO NETO						
Capital emitido	49.396.654	1.000	3.094.957	0	52.492.611	0
Ganancias (pérdidas) acumuladas	132.827.696	(11.459.309)	(1.540.788)	0	119.827.599	0
Primas de emisión	11.160.579	0	0	0	11.160.579	0
Otras reservas	(1.990.929)	5.580.148	(668.999)	0	2.920.220	0
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	191.394.000	(5.878.161)	885.170	0	186.401.009	0
Participaciones no controladoras	6.119.417	0	95.094	0	6.214.511	0
Patrimonio Total	197.513.417	(5.878.161)	980.264	0	192.615.520	0
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	571.042.283	44.764.202	1.932.039	(39.919.626)	577.818.898	535.111.105

30.2 Estados de resultados

LINEA DE NEGOCIO ESTADO DE RESULTADOS	"Negocios Conjuntos"			Cconciliación	NIIF
	Chile	Perú	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2020 al 30-09-2020				
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias inmuebles	47.985.871	4.010.873	51.996.744	(11.679.357)	40.317.387
Ingresos de actividades ordinarias servicios	1.658.075	0	1.658.075	0	1.658.075
Ingresos de actividades ordinarias venta terrenos	9.201.723	0	9.201.723	0	9.201.723
Ingresos de actividades ordinarias otros arriendos	408.457	0	408.457	(17.154)	391.303
Costo de ventas	(42.152.028)	(3.147.914)	(45.299.942)	9.670.750	(35.629.192)
Ganancia bruta	17.102.098	862.959	17.965.057	(2.025.761)	15.939.296
Otros ingresos, por función	120.232	28.633	148.865	(53.506)	95.359
Gastos de administración	(6.233.941)	(1.489.865)	(7.723.806)	1.884.294	(5.839.512)
Otros gastos, por función	0	(29.346)	(29.346)	29.346	0
Otras ganancias (pérdidas)	48.148	0	48.148	(17.091)	31.057
Ingresos financieros	496.780	145.557	642.337	(149.447)	492.890
Costos financieros	(551.866)	(26.094)	(577.960)	222.455	(355.505)
Participación en las ganancias de asociadas utilizando el método de la participación	(8.168)	0	(8.168)	272.272	264.104
Diferencias de cambio	5.283	320.387	325.670	(310.076)	15.594
Resultado por unidades de reajuste	113.407	(28)	113.379	117.428	230.807
Ganancia (Pérdida) del segmento sobre el que se informa, antes de impuesto	11.091.973	(187.797)	10.904.176	(30.086)	10.874.090
Gasto por impuestos a las ganancias	(2.395.436)	672	(2.394.764)	30.086	(2.364.678)
Ganancia (pérdida)	8.696.537	(187.125)	8.509.412	0	8.509.412
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	925.899	0	925.899	0	925.899
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	7.770.638	(187.125)	7.583.513	0	7.583.513

LINEA DE NEGOCIO ESTADO DE RESULTADOS	"Negocios Conjuntos"			Cconciliación	NIIF	
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2019 al 30-09-2019					
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias inmuebles	112.143.621	10.342.411	3.931.648	126.417.680	(18.856.177)	107.561.503
Ingresos de actividades ordinarias servicios	1.719.824	0	0	1.719.824	0	1.719.824
Ingresos de actividades ordinarias venta terrenos	10.442.789	0	0	10.442.789	0	10.442.789
Ingresos de actividades ordinarias otros arriendos	752.017	0	0	752.017	0	752.017
Costo de ventas	(84.148.719)	(7.592.333)	(2.955.535)	(94.696.587)	14.751.360	(79.945.227)
Ganancia bruta	40.909.532	2.750.078	976.113	44.635.723	(4.104.817)	40.530.906
Otros ingresos, por función	125.641	109.111	1.516	236.268	(109.111)	127.157
Gastos de administración	(10.706.221)	(1.907.972)	(451.238)	(13.065.431)	2.296.432	(10.768.999)
Otros gastos, por función	0	(59.054)	0	(59.054)	59.054	0
Otras ganancias (pérdidas)	26.814	0	0	26.814	0	26.814
Ingresos financieros	701.048	49.874	29.044	779.966	(70.241)	709.725
Costos financieros	(594.138)	(118.442)	(19.327)	(731.907)	237.278	(494.629)
Participación en las ganancias de asociadas utilizando el método de la participación	0	0	0	0	1.150.812	1.150.812
Diferencias de cambio	(6.057)	84.908	(41)	78.810	(89.134)	(10.324)
Resultado por unidades de reajuste	(454.159)	0	(81.819)	(535.978)	231.211	(304.767)
Ganancia (Pérdida) del segmento sobre el que se informa, antes de impuesto	30.002.460	908.503	454.248	31.365.211	(398.516)	30.966.695
Gasto por impuestos a las ganancias	(7.498.272)	(237.321)	(174.785)	(7.910.378)	398.516	(7.511.862)
Ganancia (pérdida)	22.504.188	671.182	279.463	23.454.833	0	23.454.833
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	2.084.785	0	17.906	2.102.691	0	2.102.691
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	20.419.403	671.182	261.557	21.352.142	0	21.352.142

30.2 Estados de resultados (continuación)

Al 30 de septiembre de 2020	Conceptos	"Negocios Conjuntos"			Conciliación	NIF
		Chile	Perú	Totales	Ajuste	Totales
		01-01-2020 al 30-09-2020				
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos por Intereses Segmento		496.780	145.557	642.337	(149.447)	492.890
Total		496.780	145.557	642.337	(149.447)	492.890
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)		248.290	88.711	337.001	(88.711)	248.290
Total		248.290	88.711	337.001	(88.711)	248.290
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)		47.642	10.344	57.986	(10.344)	47.642
Total		47.642	10.344	57.986	(10.344)	47.642

Al 30 de Septiembre de 2019	Conceptos	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIF
		Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajuste	Totales
		01-01-2019 al 30-09-2019					
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos por Intereses Segmento		701.048	49.874	29.044	779.966	(70.241)	709.725
Total		701.048	49.874	29.044	779.966	(70.241)	709.725
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)		284.342	33.790	10.245	328.377	(33.790)	294.587
Total		284.342	33.790	10.245	328.377	(33.790)	294.587
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)		35.264	8.537	2.724	46.525	(8.537)	37.988
Total		35.264	8.537	2.724	46.525	(8.537)	37.988

30.3 Cuadros de flujos

Conceptos	"Negocios Conjuntos"			Conciliación	NIF
	Chile	Perú	Totales	Ajustes	Totales
	01-01-2020 al 30-09-2020				
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(4.292.564)	(3.378.309)	(7.670.873)	(6.372.019)	(14.042.892)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(118.838)	(23.102)	(141.940)	1.840.128	1.698.188
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	16.417.062	4.924.574	21.341.636	3.282.580	24.624.216
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	12.005.660	1.523.163	13.528.823	(1.249.311)	12.279.512
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	47.249.342	644.006	47.893.348	(1.358.528)	46.534.820
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	59.255.002	2.167.169	61.422.171	(2.607.839)	58.814.332

Conceptos	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIF
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajustes	Totales
	01-01-2019 al 30-09-2019					
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	2.631.202	(144.171)	2.782.675	5.269.706	(5.131.550)	138.156
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1.323.630)	861.500	(170)	(462.300)	513.577	51.277
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	15.234.403	374.817	(2.645.356)	12.963.864	2.526.464	15.490.328
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	16.541.975	1.092.146	137.149	17.771.270	(2.091.509)	15.679.761
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	25.852.028	1.174.219	171.933	27.198.180	(1.428.129)	25.770.051
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	42.394.003	2.266.365	309.082	44.969.450	(3.519.638)	41.449.812

31. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

31.1 Contingencias

Chile

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, existen algunos litigios judiciales pendientes entre algunas inmobiliarias pertenecientes a la Sociedad y terceros, los cuales a juicio de la Administración, no tendrán efectos significativos en los estados financieros de la Sociedad y sus filiales. Los montos provisionados por la Administración para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, fueron M\$ 29.484 y M\$ 66.584, respectivamente, según el siguiente detalle:

Materia	Provisiones corrientes			
	30-09-2020		31-12-2019	
	N° Litigios	Provisión M\$	N° Litigios	Provisión M\$
Causas Civiles-Multas	4	18.116	4	15.879
Juicios Civiles-Indemnizaciones	2	7.548	3	42.200
Juicios Laborales	2	3.820	8	8.505
Total provisión	8	29.484	15	66.584

Con fecha 29 de abril de 2015 el Servicio de Impuestos Internos (“SII”) emitió las liquidaciones N° 63-64-65-66-67 (en adelante las “Liquidaciones”) contra la sociedad Paz Servicios Profesionales SPA (en adelante “Paz Servicios”), filial de Paz Corp S.A. A través de las Liquidaciones, el SII objeta ciertas partidas de gastos incurridos en los años tributarios 2012 y 2013 por Paz Servicios. El monto total del impuesto determinado por el SII más los correspondientes reajustes, intereses y multas ascendía a esa fecha a M\$ 1.151.179.

Con fecha 25 de mayo de 2015, Paz Servicios interpuso oportunamente un recurso de revisión administrativa ante el SII contra las Liquidaciones antes señaladas por cuanto éstas se refieren a gastos necesarios realizados por Paz Servicios en relación a servicios prestados por otras compañías del grupo, el cual fue denegado por dicho servicio con resolución de fecha 31 de julio de 2015. De esta forma, con fecha 20 de agosto de 2015 Paz Servicios interpuso oportunamente un reclamo tributario ante los tribunales tributarios bajo los mismos argumentos del recurso administrativo.

Actualmente este juicio sigue su proceso normal.

La Administración en conjunto con sus asesores legales y tributarios, estiman que existen argumentos jurídicos sólidos que confirman la posición de Paz Servicios.

Brasil

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, una de las filiales de Paz Realty presenta una provisión de contingencias por demandas laborales de trabajadores, ascendentes a M\$ 124.850 y M\$ 205.304, respectivamente según se detalla en Nota N° 20.1.5.

Perú

Al 30 de septiembre de 2020 existen procedimientos administrativos pendientes por concluir presentados por algunos clientes ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (“Indecopi”) en contra de nuestras coligadas peruanas Paz Centenario S.A. y Villa Club S.A., por supuestas faltas a las disposiciones contenidas en el Código de Protección y Defensa del Consumidor en relación a inmuebles vendidos.

Estas contingencias, de acuerdo a nuestros asesores legales, no tendrían efecto en los estados financieros de las coligadas peruanas.

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2020, las coligadas peruanas Paz Centenario S.A. y Villa Club S.A. presentan una contingencia tributaria con el organismo fiscalizador de Perú (SUNAT) por un monto de S/. 3.772.127 y S/. 121.962, respectivamente. Actualmente, este proceso se encuentra en la tercera instancia del tribunal fiscal.

31.2 Compromisos y restricciones

Al 30 de septiembre de 2020, Paz Corp S.A. mantiene 12 cartas compromiso (principalmente confort letters de administración y propiedad) con instituciones financieras relacionadas con las obligaciones financieras contraídas por sociedades filiales y coligadas, ascendente a MUF 4.589.

Al cierre de los presentes estados financieros, la Sociedad no presenta otras contingencias ni restricciones que la Administración estime que requieran ser reveladas.

31.3 Garantías

Constructora Paz SPA y las sociedades inmobiliarias filiales de la Sociedad utilizan boletas de garantía para garantizar trabajos y servicios tales como la conservación de pavimentos, obras de empresas de servicios básicos (agua, gas, electricidad), trabajos relacionados con mitigaciones viales y/o ambientales, así como el cumplimiento de los contratos de obra contraídos principalmente con organismos públicos. Estas boletas son liberadas una vez concluidos tales trabajos. El detalle al 30 de septiembre de 2020, se presenta en Nota N° 31.3.1 Boletas en garantía, en la siguiente página.

Producto de la actividad inmobiliaria de las empresas filiales de la Sociedad, éstas hipotecan los terrenos en donde se desarrollan los proyectos inmobiliarios, a favor del banco que financia el terreno y/o la construcción del proyecto inmobiliario, de modo de garantizar dichas obligaciones. El detalle al 30 de septiembre de 2020, se presenta en Nota N° 31.3.2 Terrenos hipotecados, en la siguiente página.

Asimismo, Constructora Paz SPA y las sociedades inmobiliarias filiales de la Sociedad reciben boletas de garantías de contratistas para garantizar el fiel cumplimiento de servicios contratados a terceros.

31.3.1 Boletas en garantía

Plazo	Institución	Sociedad Garante	Detalle	Moneda	Monto Garantía
Corriente	Banco del Estado de Chile	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Garantiza correcta ejecución traslado redes	UF	1.304
	Banco Santander Chile	Inmobiliaria PB 70 SPA	Garantiza conservación del pavimento	UF	2.400
		Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	UF	1.807
		Constructora Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	UF	108
		Inmobiliaria PDV 70 SPA	Garantiza paisajismo	UF	171
		Inmobiliaria PDV 70 SPA	Garantiza obras exigidas en EISTU	UF	5.350
		Inmobiliaria PK 67 S.A.	Garantiza conservación del pavimento	UF	35
		Inmobiliaria FP 75 SPA	Garantiza obra de rotura	UF	92
		Inmobiliaria PDV 70 SPA	Garantiza alumbrado público	UF	1.130
		Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	M\$	191.921
		Constructora Paz SPA	Caucionar la sobrevivencia de árboles	M\$	576
		Constructora Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	M\$	46.361
		Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza posibles daños ocasionados en retiro	M\$	1.960
		Inmobiliaria PDV 70 SPA	Garantiza conservación del pavimento	M\$	10.636
	No Corriente	Banco Santander Chile	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza ejecución de obras	UF
Inmobiliaria PK 67 S.A.			Garantiza correcta supresión del medidor	UF	400
Inmobiliaria PK 67 S.A.			Garantiza conservación del pavimento	UF	128
Inmobiliaria PDV 70 SPA			Garantiza conservación del pavimento	UF	13
Constructora Paz SPA			Garantiza conservación del pavimento	UF	787
Inmobiliaria PB 70 SPA			Garantiza conservación del pavimento	UF	21
Constructora Paz SPA			Garantiza correcta supresión del medidor	UF	200
Inmobiliaria PK 67 S.A.			Garantiza conservación del pavimento	M\$	57.859
Inmobiliaria Paz SPA			Garantiza conservación del pavimento	M\$	409.392

31.3.2 Terrenos hipotecados

Empresa	Concepto	Monto garantía UF
Inmobiliaria Paz SPA	Proyectos en desarrollo y escrituración	1.578.162
Inmobiliaria Paz SPA	Terrenos	4.891.428
Inmobiliaria PB 70 SPA	Proyectos en escrituración	5.375
Inmobiliaria PDV 70 SPA	Proyectos en desarrollo	467.668
Inmobiliaria PDV 70 SPA	Terrenos	188.305
Inmobiliaria PK 67 S.A.	Proyectos en desarrollo	343.908
Inmobiliaria PK 67 S.A.	Terrenos	221.356
Inmobiliaria FP 75 SPA	Proyectos en desarrollo	1.370.211
Inmobiliaria FP 75 SPA	Terrenos	862.866
Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Proyectos en desarrollo	624.686
Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Proyectos en desarrollo	649.522
Paz Corp S.A.	Terrenos	301.587
	Total	11.505.074

31.4 Sanciones Administrativas

31.4.1 De la Comisión para el Mercado Financiero:

Al 30 de septiembre de 2020, la Comisión para el Mercado Financiero no ha aplicado ningún tipo de sanción a Paz Corp S.A., ni a sus Directores o Gerente General por su desempeño como tales.

31.4.2 De otras autoridades administrativas:

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros no existen multas aplicadas a la Sociedad y sus filiales por autoridades administrativas.

31.5 Cauciones obtenidas de terceros

Al 30 de septiembre de 2020, no existen cauciones obtenidas de terceros.

32. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL

La distribución de personal de la Sociedad al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

30-09-2020					
País	Gerentes y principales ejecutivos	Profesionales, técnicos y vendedores	Trabajadores de la construcción y otros	Total	Promedio del período
Chile	7	130	921	1.058	1.245
Perú	1	65	0	66	70
Brasil	0	3	0	3	3
Total	8	198	921	1.127	1.318

31-12-2019					
País	Gerentes y principales ejecutivos	Profesionales, técnicos y vendedores	Trabajadores de la construcción y otros	Total	Promedio del período
Chile	7	155	1.508	1.670	1.496
Perú	1	76	0	77	72
Brasil	1	4	0	5	7
Total	9	235	1.508	1.752	1.575

33. MEDIO AMBIENTE

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los proyectos inmobiliarios en los que participa Paz Corp S.A. a través de sus subsidiarias, cumplen cabalmente con la normativa y reglamentación existente sobre materias medioambientales, los cuales incluyen, en los proyectos que así lo requieran, estudios de impacto medioambiental y sus respectivas mitigaciones.

34. HECHOS POSTERIORES

A la entrega de este informe no se han registrado hechos posteriores que puedan afectar significativamente los estados financieros de la Sociedad.