



PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Correspondiente al período de tres meses terminados al
31 de marzo de 2021

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ÍNDICE

	Página Nº
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	18
2.5. Entidades subsidiarias	19
2.6. Transacciones en moneda extranjera	19
2.7. Información financiera por segmentos operativos	21
2.8. Propiedades, planta y equipo	21
2.9. Activos intangibles distintos de la plusvalía	21
2.10. Plusvalía	22
2.11. Costos por intereses	22
2.12. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros	22
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	25
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	31
3.4. Liquidez requerida para desarrollar proyectos	31
3.5. Deuda, tasa de interés e inflación	32
3.6. Riesgo de tipo de cambio moneda extranjera	35
3.7. Covenants de deuda	35
3.8. Clasificación de riesgo de la Compañía	36
3.9. Fluctuación de valor y disponibilidad de suelo	37
3.10. Fluctuaciones de precios en materias primas y mano de obra	38
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	40
3.16. Condiciones climáticas o desastres naturales	40
3.17. Mitigación de riesgos	40
3.18. Crisis sanitaria Covid-19	41
4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN	43
4.1. Estimación provisión grado de avance	43
4.2. Estimación provisión garantía legal	43
4.3. Impuestos diferidos	43
4.4. Pagos basados en acciones	43
5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	44
6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES	46
7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES	46
8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES, Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES	47
8.1. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	47
8.2. Derechos por cobrar, no corrientes	48
8.3. Estratificación de la cartera	49
8.4. Resumen de la estratificación de la cartera	50
8.5. Calidad crediticia	50
8.6. Operaciones de factoring	50

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ÍNDICE

	Página N°
9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	51
9.1. Saldos y transacciones con entidades relacionadas	52
9.2. Directorio y gerencia de la Sociedad	54
10. INVENTARIOS	56
10.1. Inventarios, corrientes	56
10.2. Inventarios, no corrientes	57
10.3. Costos financieros capitalizados	57
11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	58
12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS	59
13. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	60
13.1. Composición del rubro	60
13.2. Información resumida de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación	61
14. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA	62
15. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	64
15.1. Composición del rubro	64
15.2. Vidas útiles técnicas para los bienes	64
15.3. Detalle de reconciliación de cambios en propiedades, planta y equipo por clases	65
16. IMPUESTOS DIFERIDOS	66
16.1. Activos por impuestos diferidos	66
16.2. Pasivos por impuestos diferidos	66
16.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera	66
16.4. Compensación de partidas	67
17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	67
17.1. Clases de otros pasivos financieros	67
17.2. Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, corrientes	68
17.3. Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, no corrientes	70
17.4. Otros pasivos financieros - tipo de interés y monedas, corrientes y no corrientes	72
18. DERECHOS DE USO Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTO	72
18.1. Derechos de uso	72
18.2. Pasivos por arrendamiento	72

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ÍNDICE

	Página N°
19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	73
19.1. Estratificación - vencimientos de proveedores	73
19.2. Operaciones de confirming	74
20. PROVISIONES	74
20.1. Provisiones	74
20.2. Movimiento de las provisiones	76
21. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	77
22. PATRIMONIO NETO	77
22.1. Capital suscrito y pagado	77
22.2. Número de acciones suscritas y pagadas	77
22.3. Gestión de capital	77
22.4. Dividendos	78
22.5. Otras reservas	78
22.6. Distribución de accionistas	79
22.7. Participaciones no controladoras	79
22.8. Utilidad líquida distribuible	79
23. POLÍTICA DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES	80
24. INGRESOS	81
24.1. Ingresos de actividades ordinarias	81
24.2. Otros ingresos por función	81
25. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES	82
25.1. Costo de ventas	82
25.2. Gastos de administración	82
26. RESULTADOS FINANCIEROS	83
27. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	83
28. RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	84
29. UTILIDAD POR ACCIÓN	85
30. INFORMACIÓN POR SEGMENTO	85
30.1. Estados de situación financiera	86
30.2. Estados de resultados	88
30.3. Cuadros de flujos	90

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

	Página N°
31. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES	91
31.1. Contingencias	91
31.2. Compromisos y restricciones	92
31.3. Garantías	92
31.4. Sanciones administrativas	94
31.5. Cauciones obtenidas de terceros	94
32. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL	94
33. MEDIO AMBIENTE	94
34. HECHOS POSTERIORES	95
36. REFORMULACIÓN ESTADOS FINANCIEROS	95

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
Al 31 de marzo de 2021 (no auditado) y 31 de diciembre de 2020
(Expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	47.128.085	59.809.423
Otros activos financieros, corrientes	6	226.300	418.752
Otros activos no financieros, corrientes	7	20.826.655	19.443.973
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	15.465.514	8.608.189
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	11.938.495	12.002.520
Inventarios, corrientes	10	163.286.027	127.444.531
Activos por impuestos, corrientes	11	785.622	533.919
Total Activos Corrientes		259.656.698	228.261.307
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	2.777.166	2.420.918
Derechos por cobrar, no corrientes	8	585.006	629.648
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	31.589.403	30.598.722
Inventarios, no corrientes	10	248.622.419	255.308.703
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	36.736.733	37.040.393
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	317.448	338.745
Propiedades, planta y equipo	15	337.053	302.871
Derechos de uso	18	3.660.954	3.754.823
Activos por impuestos diferidos	16	25.079.657	22.354.719
Total Activos No Corrientes		349.705.839	352.749.542
TOTAL ACTIVOS		609.362.537	581.010.849

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de marzo de 2021 (no auditado) y 31 de diciembre de 2020

(Expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	156.141.782	157.565.842
Pasivos por arrendamientos, corrientes	18	322.383	320.284
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	9.179.861	9.060.770
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	187.227	154.574
Otras provisiones, corrientes	20	5.173.666	5.391.785
Pasivos por impuestos, corrientes	11	1.030.538	370.256
Otros pasivos no financieros, corrientes	21	20.357.416	19.136.099
Total Pasivos Corrientes		192.392.873	191.999.610
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	185.184.392	163.069.255
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	18	3.506.769	3.588.720
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	8.877.253	3.059.156
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	15.780.561	15.389.811
Otras provisiones, no corrientes	20	1.166.380	1.304.783
Pasivos por impuestos diferidos	16	41.838	11.641
Otros pasivos no financieros, no corrientes	21	18.285.320	19.960.697
Total Pasivos No Corrientes		232.842.513	206.384.063
TOTAL PASIVOS		425.235.386	398.383.673
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	22	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		117.679.109	115.696.725
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	22	(2.190.551)	(1.661.604)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		179.141.748	177.688.311
Participaciones no controladoras	22	4.985.403	4.938.865
Patrimonio Total		184.127.151	182.627.176
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		609.362.537	581.010.849

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020 (no auditados)
(Expresados en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2021 al	Reformulado
		31-03-2021	01-01-2020 al
		M\$	31-03-2020
			M\$
Ingresos de actividades ordinarias	24	14.239.071	8.986.305
Costo de ventas	25	(9.138.452)	(5.678.145)
Ganancia bruta		5.100.619	3.308.160
Otros ingresos, por función	24	12.323	54.636
Gasto de administración	25	(3.585.015)	(2.762.943)
Otras ganancias (pérdidas)	27	14	40.827
Ingresos financieros	26	53.926	215.654
Costos financieros	26	(139.744)	(76.131)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	100.102	(34.241)
Diferencias de cambio	26	51.268	652
Resultado por unidades de reajuste	26	395.835	218.729
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		1.989.328	965.343
Gasto por impuestos a las ganancias	28	313.226	(1.257.187)
GANANCIA		2.302.554	(291.844)
 Ganancia (pérdida), atribuible a:			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		1.982.384	(457.478)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	22	320.170	165.634
GANANCIA		2.302.554	(291.844)
 Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	29	7,00	(1,61)
Ganancia (pérdida) por acción básica		7,00	(1,61)
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas			
		7,00	(1,61)
Ganancias (pérdida) diluida por acción		7,00	(1,61)

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020 (no auditados)
(Expresados en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2021 al	Reformulado
		31-03-2021	01-01-2020 al
		M\$	31-03-2020
			M\$
Ganancia (Pérdida)		2.302.554	(291.844)
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	22	(528.947)	3.157.918
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del ejercicio		(528.947)	3.157.918
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		(528.947)	3.157.918
Total Otro Resultado Integral		(528.947)	3.157.918
Total Resultado Integral		1.773.607	2.866.074
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		1.453.437	2.700.440
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	22	320.170	165.634
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		1.773.607	2.866.074

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020 (no auditados)

(Expresados en miles de pesos)

2021										
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 01/01/2021		52.492.611	11.160.579	(1.519.941)	(141.663)	(1.661.604)	115.696.725	177.688.311	4.938.865	182.627.176
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	1.982.384	1.982.384	320.170	2.302.554
Otro resultado integral		0	0	(528.947)	0	(528.947)	0	(528.947)	0	(528.947)
Resultado integral		0	0	(528.947)	0	(528.947)	1.982.384	1.453.437	320.170	1.773.607
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(273.632)	(273.632)
Total de cambios en patrimonio		0	0	(528.947)	0	(528.947)	1.982.384	1.453.437	46.538	1.499.975
Saldo final período actual 31/03/2021	22	52.492.611	11.160.579	(2.048.888)	(141.663)	(2.190.551)	117.679.109	179.141.748	4.985.403	184.127.151

Reformulado

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	109.716.384	176.289.794	6.214.511	182.504.305
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	(457.478)	(457.478)	165.634	(291.844)
Otro resultado integral		0	0	3.157.918	0	3.157.918	0	3.157.918	0	3.157.918
Resultado integral		0	0	3.157.918	0	3.157.918	(457.478)	2.700.440	165.634	2.866.074
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(1.758.547)	(1.758.547)
Total de cambios en patrimonio		0	0	3.157.918	0	3.157.918	(457.478)	2.700.440	(1.592.913)	1.107.527
Saldo final período actual 31/03/2020	22	52.492.611	11.160.579	6.240.640	(162.502)	6.078.138	109.258.906	178.990.234	4.621.598	183.611.832

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020 (no auditados)
(Expresados en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2021 al 31-03-2021 M\$	Reformulado 01-01-2020 al 31-03-2020 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		8.566.922	19.638.993
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(38.924.629)	(38.225.749)
Otras entradas (pagos) por actividades de operación		447.103	219.380
Intereses pagados		(110.766)	(45.419)
Intereses recibidos		53.926	215.654
Impuestos a las ganancias (pagados)		(1.973.028)	(753.417)
Otras (salidas) entradas de efectivo		357.504	(30.173)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(31.582.968)	(18.980.731)
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	0	2.012.997
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	15	0	426
Compras de propiedades, planta y equipo	15	(109.275)	(10.007)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(109.275)	2.003.416
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		36.625.624	30.370.678
Total importes procedentes de préstamos		36.625.624	30.370.678
Préstamos de entidades relacionadas		2.027.860	1.253.161
Pagos de préstamos		(17.002.633)	0
Pagos y otorgamiento de préstamos a entidades relacionadas		(108.832)	(6.185.932)
Pagos por arrendamientos		(2.531.114)	(103.080)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		19.010.905	25.334.827
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(12.681.338)	8.357.512
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(12.681.338)	8.357.512
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		59.809.423	46.534.820
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		47.128.085	54.892.332

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2021 (NO AUDITADO) Y AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020. (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 Globus Ltda. con un 13,06%, Inversiones Quantum Ltda. con un 12,24%, 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 2020, fueron aprobados por su Directorio en sesión extraordinaria celebrada el día 26 de mayo de 2021.

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 marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad cuenta con operaciones solo en Chile y Perú, por lo cual la segmentación geográfica que utilizó la administración para la gestión del negocio coincide con la locación de estas operaciones.

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 sus operaciones concentradas mayoritariamente en la Región Metropolitana de Santiago. 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 (departamentos), y a través de su filial Villa Club S.A. desarrolla proyectos de vivienda horizontal (casas). 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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020.
- Estados de Resultados Integrales por Función por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020.
- Estados de Cambio en el Patrimonio por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020.
- Estados de Flujos de Efectivo por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020.

2.2 Bases de preparación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados de Paz Corp S.A. y filiales al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2021, fueron aprobados por su Directorio en sesión extraordinaria celebrada con fecha 26 de mayo de 2021.

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

Nuevas Normas, mejoras y modificaciones no vigentes

Normas	Contenido	Fecha de aplicación obligatoria (*)
IFRS 3	Referencia al marco conceptual	1 de enero de 2022
IAS 16	Propiedad, planta y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto	1 de enero de 2022
IAS 37	Contratos onerosos – costo del cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022
IAS 1	Presentación de estados financieros - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
IFRS 10 e IAS 28	Estados financieros consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

(*) Ejercicios iniciados a contar de la fecha indicada.

2.3.1.1 IFRS 3 “Referencia al marco conceptual”

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios – Referencia al Marco Conceptual. Estas enmiendas están destinadas a reemplazar la referencia a una versión anterior del Marco Conceptual del IASB (Marco de 1989) con una referencia a la versión actual emitida en marzo 2018 sin cambiar significativamente sus requerimientos.

Las enmiendas serán efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite la aplicación anticipada si, al mismo tiempo o con anterioridad, una entidad aplica también todas las enmiendas contenidas en las enmiendas a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas IFRS emitidas en marzo de 2018.

Las enmiendas proporcionarán consistencia en la información financiera y evitarán posibles confusiones por tener más de una versión del Marco Conceptual en uso.

2.3.1.2 IAS 16 “Propiedad, planta y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto”

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo, cualquier venta obtenida al llevar ese activo a la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar en la forma prevista por la gerencia. En su lugar, una entidad reconocerá los productos procedentes de la venta de esos elementos, y su costo, en el resultado del periodo, de acuerdo con las Normas aplicables.

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente solo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.

2.3.1.3 IAS 37 “Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato”

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IAS 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes para especificar los costos que una entidad necesita incluir al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas.

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente a los contratos existentes al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplique por primera vez la enmienda (fecha de la aplicación inicial). La aplicación anticipada es permitida y debe ser revelada.

Las enmiendas están destinadas a proporcionar claridad y ayudar a garantizar la aplicación consistente de la norma. Las entidades que aplicaron previamente el enfoque de costo incremental verán un aumento en las provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron las provisiones por pérdidas contractuales utilizando la guía de la norma anterior, IAS 11 Contratos de Construcción, deberán excluir la asignación de costos indirectos de sus provisiones.

2.3.1.4 IAS 1 “Presentación de estados financieros – clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes”

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

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Las entidades deben considerar cuidadosamente si hay algún aspecto de las enmiendas que sugiera que los términos de sus acuerdos de préstamo existentes deben renegociarse. En este contexto, es importante resaltar que las enmiendas deben aplicarse retrospectivamente.

2.3.1.5 IFRS 10 “Estados financieros consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La administración de la Sociedad está evaluando los impactos de la adopción de las nuevas normas, mejoras y modificaciones antes descritas que pudiesen aplicarse, y estima que no tendrán un impacto significativo en los estados financieros.

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

El siguiente es el detalle de las empresas subsidiarias incluidas en la consolidación al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

Porcentajes de Participación					
Rut	Empresa	31-03-2021		31-12-2020	
		Directo	Indirecto	Total	Total
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz Spa	100,00%		100,00%	100,00%
76.659.200-7	Constructora Paz Spa	100,00%		100,00%	100,00%
76.420.950-8	Paz Servicios Profesionales Spa	100,00%		100,00%	100,00%
76.056.313-7	Inversiones Paz Perú Spa	100,00%		100,00%	100,00%
76.039.317-7	Inmobiliaria PB 70 Spa		66,67%	66,67%	66,67%
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 Spa		66,67%	66,67%	66,67%
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 Spa		65,00%	65,00%	65,00%
76.361.372-0	Inmobiliaria PW 75 Spa		100,00%	100,00%	75,00%
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD Spa		75,00%	75,00%	75,00%
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 Spa		75,00%	75,00%	75,00%
77.070.687-4	Inmobiliaria FP 75 Dos Spa		75,00%	75,00%	0,00%
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 Spa		90,00%	90,00%	90,00%
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.		60,00%	60,00%	60,00%
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 Spa		70,00%	70,00%	70,00%
76.321.336-6	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 Spa		90,00%	90,00%	90,00%
0-E	Paz Centenario 2 Sac		100,00%	100,00%	100,00%
0-E	Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda.		100,00%	100,00%	100,00%
0-E	Aricanduva Strip Center Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.		80,00%	80,00%	80,00%
0-E	José Kauer Paz-Epel 2 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.		100,00%	100,00%	100,00%
0-E	Catumbi Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.		100,00%	100,00%	100,00%

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
31-03-2021	721,82	29.394,77	192,76	127,32
31-12-2020	710,95	29.070,33	196,36	137,33

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 a la 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 del 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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 como Chile y Perú. Esta información se detalla en la 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.

La Sociedad y subsidiarias, a la fecha no presentan 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 y 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 promesa de compra con instituciones del mercado financiero bajo esquemas de financiamiento vía bodegaje.

- **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

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, está compuesto principalmente por instrucciones notariales por venta y compra de terrenos, cuentas por cobrar por venta de inmuebles y otras cuentas por cobrar en el curso normal del negocio. Se presentan en el activo corriente a excepción de otras cuentas por cobrar con vencimiento superior a doce meses que se presentan en el activo no corriente, en el rubro derechos por cobrar no corrientes.

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.

Para los deudores comerciales y otras cuentas por cobra Paz Corp S.A. y Subsidiarias aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se han agrupado en función de los días vencidos y se han aplicado tasas de pérdida por tramo determinadas en función de las pérdidas crediticias históricas y ajustes adicionales para cuentas, antigüedad y expectativas de cobro superior a los 180 días y/o 360 días según sea el caso.

2.16 Efectivo y equivalentes al efectivo

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. 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. y/o sus Subsidiarias tengan 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.

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, gestión inmobiliaria y de ventas, así como la construcción de proyectos inmobiliarios mediante contratos de suma alzada.

La Sociedad reconoce los ingresos relacionados con la venta de bienes inmobiliarios en la medida que se satisfaga la obligación de desempeño contractual mediante la transferencia de los bienes 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 acordado con el cliente el cual debe ser pagado por este último de manera que los bienes comprometidos le sean transferidos.

Para el reconocimiento de los ingresos y costos de explotación de la filial chilena Inmobiliaria Paz 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 la filial peruana Paz Centenario S.A., así como sus subsidiarias y coligadas, los ingresos y costos de explotación se reconocen en el momento de hacer entrega física de los bienes inmuebles a los compradores (para lo cual previamente se tiene que celebrar un contrato de minuta de compraventa).

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, es decir 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 6.000. 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 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 que nuestro portfolio de proyectos tenga en torno a 24 meses para agotar su stock. 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 (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	31-03-2021 % Deuda	31-12-2020 % 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 31-03-2021	5.161.824	6.895.669	8.629.514
Impacto económico	1.733.845		(1.733.845)
Al 31-03-2020	6.936.989	8.474.397	10.011.805
Impacto económico	1.537.408		(1.537.408)

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 31-03-2021	7.763	227.040.760	228.181.668	229.322.576
Impacto económico		1.140.908		(1.140.908)
Al 31-12-2020	9.406	272.067.505	273.434.678	274.801.851
Impacto económico		1.367.173		(1.367.173)

Por otro lado, el efecto mostrado anteriormente se ve compensado debido a que 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.

Al 31-03-2021							
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	14.349.144	24.735.089	3.080.802	42.165.035
	CLP	0	0	14.892.085	1.854.300	345.606	17.091.991
Banco Scotiabank Chile	UF	0	0	0	0	7.992.370	7.992.370
	CLP	0	0	0	3.998.496	14.865.348	18.863.844
Banco Santander Chile	UF	3.838.352	1.771.872	42.714.604	1.863.258	0	50.188.086
	CLP	0	0	10.915.920	1.071.689	0	11.987.609
Banco Itaú Corpbanca	UF	0	0	307.649	32.225.298	0	32.532.947
	CLP	0	0	7.938.230	14.253.516	0	22.191.746
Banco de Chile	UF	0	0	457.181	1.099.911	0	1.557.092
	CLP	0	0	12.721.800	1.983.348	0	14.705.148
Banco del Estado de Chile	UF	379.835	779.337	22.911.608	49.777.848	0	73.848.628
	CLP	0	914.277	22.441.585	7.608.000	0	30.963.862
Santander Invesment Chile	UF	0	121.671	0	19.775.839	0	19.897.510
Banco de Crédito del Perú	Nuevo Sol Peruano	0	0	0	2.783.163	0	2.783.163
Total		4.218.187	3.587.157	149.649.806	163.029.755	26.284.126	346.769.031

Al 31-12-2020							
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	20.397.076	16.630.283	11.513.262	48.540.621
	CLP	0	0	5.996.201	0	524.221	6.520.422
Banco Scotiabank Chile	UF	0	0	3.972.775	0	14.526.315	18.499.090
	CLP	0	0	0	0	4.080.049	4.080.049
Banco Santander Chile	UF	0	4.458.153	32.579.187	6.318.278	13.159.926	56.515.544
	CLP	0	0	3.078.667	1.071.689	1.477.921	5.628.277
Banco Itaú Corpbanca	UF	0	0	6.803.218	14.198.923	0	21.002.141
	CLP	0	0	19.849.177	0	0	19.849.177
Banco de Chile	UF	0	0	3.535.609	8.474.556	0	12.010.165
	CLP	0	0	0	3.363.759	0	3.363.759
Banco del Estado de Chile	UF	0	936.721	46.574.190	21.735.602	27.943.134	97.189.647
	CLP	2.508.756	3.261.447	4.851.251	0	0	10.621.454
Santander Invesment Chile	UF	0	0	27.670	19.649.800	0	19.677.470
Banco de Crédito del Perú	Nuevo Sol Peruano	0	0	0	2.844.610	0	2.844.610
Total		2.508.756	8.656.321	147.665.021	94.287.500	73.224.828	326.342.426

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	31-03-2021 % Deuda	31-12-2020 % Deuda
UF	65,8%	83,8%
Pesos	33,4%	15,3%
Nuevo Sol Peruano	0,8%	0,9%
Total	100%	100%

3.7 Covenants de deuda

Al 31 de marzo 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 de 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 compete 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, TRC (Todo Riesgo de Construcción), y seguros de incendio y terremoto para las viviendas terminadas. 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 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, la medida de confinamiento total se extendió durante todo el segundo trimestre y parte del tercer trimestre de 2020, manteniéndose con posterioridad restricciones a la movilidad y confinamiento dinámico, a través del “Plan Paso a Paso” de la autoridad. Producto del deterioro de los distintos indicadores de contagio y propagación de la enfermedad constatados después del verano de 2021, la autoridad sanitaria decretó que la Región Metropolitana regresara a fase 1 (confinamiento total) a partir del 27 de marzo de 2021. A la fecha de publicación de los presentes estados financieros, las restricciones de confinamiento han ido progresivamente disminuyendo conforme los indicadores sanitarios han ido mejorando. A su vez, a partir de marzo de 2021 se inició el plan de vacunación impulsado por el Ministerio de Salud, el cual ha avanzado positivamente. Dado lo anterior, la autoridad sanitaria espera que el país alcance un cierto nivel de inmunidad colectiva durante los próximos meses.

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- afectaron negativamente el normal funcionamiento de diversos rubros de la economía, lo que se tradujo en una disminución de 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 las reformas constitucionales que han permitido retiros excepcionales de fondos acumulados de capitalización individual de los fondos de pensiones.

Estas iniciativas estuvieron orientadas en 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 exista un gran porcentaje de la población vacunada que a su vez se traduzca en inmunidad colectiva, la autoridad mantenga medidas restrictivas respecto de la movilidad de la población las cuales seguirán impactando a la actividad económica en general y a la industria inmobiliaria y de construcción en particular. Por otro lado, considerando el positivo plan de vacunación y los distintos estímulos y medidas económicas antes mencionadas, esperamos que se siga consolidando la reactivación económica vista durante el primer trimestre del 2021.

Por su parte, en Perú se observaron medidas de confinamiento a partir del día 16 de marzo de 2020, las cuales se extendieron de manera restrictiva hasta el 30 de junio de 2020. A partir de esta fecha, las medidas se han relajado, pero a esta fecha siguen existiendo. Por otro lado, Perú muestra un rezago importante en la implementación de su plan de vacunación, por lo que se espera que dichas medidas se mantengan por un periodo más extenso que en Chile y por lo tanto también se espera que la recuperación económica estará rezagada respecto de la tendencia en Chile.

Desde la perspectiva de la Compañía, la actividad de la construcción se vio interrumpida entre finales de marzo y septiembre de 2020, como resultado de las cuarentenas impuestas en las distintas comunas de la Región Metropolitana, 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). En particular, dichos atrasos afectaron el inicio de escrituración de algunos proyectos que tenían programados dicho inicio durante el segundo semestre del 2020, afectando así el cumplimiento del presupuesto de escrituración de la Compañía. Sin embargo, durante el mes de septiembre de 2020 fue posible reiniciar la construcción de todas las obras gracias a la implementación de un estricto protocolo sanitario desarrollado por la filial Constructora Paz SpA. 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. Es gracias a la implementación de estos protocolos que la Compañía ha podido mantener sus obras en funcionamiento durante la cuarentena total de la Región Metropolitana que se decretó a partir del 27 de marzo de 2021. Por su parte, la filial peruana Paz-Centenario no presenta obras detenidas desde el segundo trimestre de 2020.

Por otro lado, los efectos de la pandemia a nivel nacional y global, también han afectado de forma relevante los costos de construcción. Durante el primer trimestre del 2021, el costo de muchos de los materiales y subcontratos utilizados en el proceso constructivo han sufrido aumentos importantes. A su vez, las restricciones sanitarias y la reticencia de algunos trabajadores de la construcción de trabajar en un ambiente sanitario aún incierto (a pesar de la aplicación de todos los protocolos señalados anteriormente), ha afectado la productividad de las obras, traduciéndose también en aumentos de costos. Todo lo anterior ha implicado que el costo de construcción ha aumentado en torno al 10% respecto a los costos existentes previos al inicio de la pandemia. Esperamos que conforme la situación sanitaria a nivel nacional y global se vaya normalizando, esto también se traduzca en una normalización en los costos de construcción. Sin embargo, no es descartable que los costos se mantengan altos por un período extenso de tiempo, que incluso éstos sigan aumentando, o que no bajen aunque la situación sanitaria se normalice.

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 de 2020 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. De esta manera, y a pesar de las restricciones que aún persisten producto de la aplicación del “Plan Paso a Paso” por parte de la autoridad sanitaria, a partir de fines del 2020 y durante el primer trimestre del 2021, la Compañía ha podido recuperar el dinamismo en sus ventas (medido en promesas de compraventa) a niveles similares a los existentes previo a la pandemia.

Si bien esperamos que la tendencia de recuperación indicada anteriormente se mantenga en los próximos meses -producto entre otras cosas del positivo avance del plan de vacunación- no podemos descartar que nuevas restricciones en respuesta a potenciales rebrotes en los niveles de contagio o que el plan de vacunación no tenga los resultados esperados, se traduzca en que el escenario de incertidumbre económica y niveles de desempleo mayores a lo normal se mantengan, y que por lo tanto vuelvan a afectar la voluntad y capacidad de compra de nuestros clientes traduciéndose en velocidades de ventas por debajo de lo habitual y niveles de desistimiento mayores a los normales. A su vez, lo anterior podría implicar 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 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. Para ello se implementaron los protocolos de seguridad sanitaria en obras señalados precedentemente, así como en oficina central y salas de venta, privilegiándose la opción de teletrabajo siempre que ésta fuese posible.

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 la 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 31 de marzo de 2021 y 2020, se reconoció un cargo en resultado por M\$ 220.367 y un abono por M\$ 162.065, 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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es la siguiente:

Clases de efectivo y equivalentes al efectivo	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Efectivo en caja	77	83
Saldo en bancos	291.416	595.226
Depósitos a plazo	20.396.203	24.858.404
Fondos mutuos	26.431.317	34.346.649
Otros efectivos y equivalentes al efectivo	9.072	9.061
Efectivo y equivalentes al efectivo	47.128.085	59.809.423

El efectivo y equivalentes al efectivo incluido en los estados de situación financiera al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es la siguiente:

Información del efectivo y equivalentes al efectivo por moneda	Moneda	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	CLP	44.889.247	57.438.886
	Nuevo Sol Peruano	854.008	974.408
	USD	1.136.311	1.111.458
	Real Brasileño	248.519	284.671
Total de efectivo y equivalentes al efectivo		47.128.085	59.809.423

El detalle de los fondos mutuos al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Rut	Sociedad	31-03-2021	31-12-2020
		M\$	M\$
96.815.680-2	BBVA Asset Management AGF S.A. - Corporativo V	3.576.719	6.516.489
96.530.900-4	BCI Asset Management AGF S.A. - Eficiente E	0	2.153.579
96.530.900-4	BCI Asset Management AGF S.A. - Competitiva Serie G	516.960	516.796
96.530.900-4	BCI Asset Management AGF S.A. - Competitiva Class	137.668	522.868
96.530.900-4	BCI Asset Management AGF S.A. - Competitiva Serie AP	2.578.858	0
96.836.390-5	Banco Estado S.A. AGF - Solvente Serie A	186.948	0
96.836.390-5	Banco Estado S.A. AGF - Convivencia Serie I	756.866	8.278.715
96.980.650-9	Itaú Chile AGF S.A. - Select	9.019.043	4.612.121
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Monetario Corporativo	4.847.544	3.002.175
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Universal	16.000	0
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Renta Corto Plazo Ejecutiva	311.437	1.529.217
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Ejecutiva	1.519.709	123.495
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Dólar	32.184	33.748
96.634.320-6	Scotia AGF Chile S.A. - Scotia Clipper B	0	4.447.216
96.634.320-6	Scotia AGF Chile S.A. - Scotia Clipper A	20.500	0
96.571.220-8	BanChile Corredores de Bolsa - Capital Empresarial	137.001	279.320
96.571.220-8	BanChile Corredores de Bolsa - Capital Financiero Serie P	580.879	0
0-E	Itaú Corp Renda Fixa Referenciado DI - FICFI	212.318	249.288
0-E	Caixa FIC Maxi Renda Fixa Cred Priv	30.940	34.142
0-E	Credicorp Capital SA SAF	1.949.743	2.047.480
Total		26.431.317	34.346.649

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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Rut	Sociedad	31-03-2021	31-12-2020
		M\$	M\$
97.036.000-K	Banco Santander Chile	12.348.005	12.329.024
96.980.650-9	Itaú Chile	8.048.198	12.529.380
Total		20.396.203	24.858.404

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no existen importes pagados por operaciones de confirming.

Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no existen operaciones de factoring y/o confirming con y sin responsabilidad.

6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es la siguiente:

Otros activos financieros, corrientes			31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Rut	Nombre	Tipo de instrumento		
61.808.000-5	Aguas Andinas S.A.	Pagaré	139.877	330.804
0-E	Caixa Econômica Federal	Retención Bancaria (1)	86.423	87.948
Total, otros activos financieros, corrientes			226.300	418.752

(1) Corresponde a retenciones bancarias por operaciones de clientes de las filiales de Brasil, los cuales son liberados por la Caixa Econômica 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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es la siguiente:

Otros activos no financieros	Corrientes		No Corrientes	
	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Documentos en garantía (1)	981.904	610.001	488.749	495.603
Iva crédito fiscal	15.928.407	15.505.491	2.288.417	1.925.315
Anticipo proveedores	3.404.369	3.328.481	0	0
Crédito empresas constructoras	511.975	0	0	0
Total	20.826.655	19.443.973	2.777.166	2.420.918

(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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Instrucciones notariales (1)	9.836.459	0
Cientes escriturados neto (2)	5.026.031	8.090.305
Documentos por cobrar neto	9.219	0
Fondos por rendir	422.448	395.242
Otras cuentas por cobrar (3)	171.357	122.642
Total	15.465.514	8.608.189

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes, bruto	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Instrucciones notariales	9.836.459	0
Cientes escriturados bruto	5.170.326	8.248.284
Documentos por cobrar bruto	9.219	0
Fondos por rendir	422.448	395.242
Otros clientes bruto	32.411	35.085
Otras cuentas por cobrar	171.357	122.642
Total	15.642.220	8.801.253

(1) Al 31 de marzo de 2021, el monto por M\$ 9.836.459 corresponde a instrucciones notariales por la compra de terrenos ubicados en la Región Metropolitana, los cuales a esa fecha se encontraban en proceso de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

(2) Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los montos por M\$ 5.026.031 y M\$ 8.090.305, respectivamente, corresponden a la escrituración y venta de inmuebles pendientes de ser cobrados.

(3) El ítem “Otras cuentas por cobrar corrientes” al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se presenta un monto de M\$ 171.357 y M\$ 122.642, correspondientes a cuentas por cobrar a las comunidades de edificios nuevos por M\$ 31.944 y M\$ 44.824, a la adquisición de membresías al Club de Golf La Dehesa por M\$ 105.525 y M\$ 52.763, las cuales serán utilizadas en la comercialización de los departamentos de la coligada Inmobiliaria Vista Golf LD SPA, y a otras cuentas por cobrar por M\$ 33.888 y M\$ 25.055, respectivamente.

El detalle del deterioro de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corriente correspondiente al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Importe en libros de deudores comerciales, otras cuentas por cobrar deteriorados	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Cientes escriturados (1)	(144.295)	(157.979)
Otros clientes (1)	(32.411)	(35.085)
Total	(176.706)	(193.064)

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

8.2 Derechos por cobrar, no corrientes

Derechos por cobrar, no corrientes	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Otras cuentas por cobrar (1)	585.006	629.648
Total	585.006	629.648

(1) Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, en el ítem Otras cuentas por cobrar no corrientes se presenta un monto de M\$ 585.006 y M\$ 629.648, respectivamente, correspondiente a la porción no corriente de membresías del Club de Golf La Dehesa por M\$ 417.701 y M\$ 465.271, y otras cuentas por cobrar M\$ 167.305 y M\$ 164.377, respectivamente.

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

Para la provisión de incobrabilidad de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 que consiste en medir las pérdidas crediticias esperadas, agrupando las cuentas por cobrar en función de los días vencidos y aplicando tasas de pérdida por tramo determinada en función de las pérdidas crediticias históricas y ajustes adicionales para cuentas, antigüedad y expectativas de cobro superior a los 180 días y/o 360 días según sea el caso.

8.3 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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es la siguiente:

Morosidad											
31-03-2021	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 No Corrientes	Total Corrientes y No Corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales bruto	5.025.930	891	493	1.339	1.304	1.272	1.297	147.019	5.179.545	0	5.179.545
Otras cuentas por cobrar bruto (1)	10.430.264	0	0	0	0	0	0	32.411	10.462.675	585.006	11.047.681
Total Bruto	15.456.194	891	493	1.339	1.304	1.272	1.297	179.430	15.642.220	585.006	16.227.226
Provisión incobrable	(600)	(891)	(493)	(493)	(493)	(493)	(558)	(172.685)	(176.706)	0	(176.706)
Total Neto	15.455.594	0	0	846	811	779	739	6.745	15.465.514	585.006	16.050.520

31-12-2020	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 No Corrientes	Total Corrientes y No Corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales bruto	8.082.972	1.407	1.372	1.399	1.027	1.020	1.271	157.816	8.248.284	0	8.248.284
Otras cuentas por cobrar bruto (1)	517.884	0	0	0	0	0	0	35.085	552.969	629.648	1.182.617
Total Bruto	8.600.856	1.407	1.372	1.399	1.027	1.020	1.271	192.901	8.801.253	629.648	9.430.901
Provisión incobrable	(2.947)	(532)	(532)	(602)	(275)	(275)	(544)	(187.357)	(193.064)	0	(193.064)
Total Neto	8.597.909	875	840	797	752	745	727	5.544	8.608.189	629.648	9.237.837

(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.

8.4 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 31 de marzo de 2021	Clientes de cartera Nº	Total cartera bruta M\$	Provisión incobrable M\$	Total cartera neta M\$
Al día	223	16.041.200	(600)	16.040.600
Entre 1 y 30 días	4	891	(891)	0
Entre 31 y 60 días	4	493	(493)	0
Entre 61 y 90 días	5	1.339	(493)	846
Entre 91 y 120 días	5	1.304	(493)	811
Entre 121 y 150 días	5	1.272	(493)	779
Entre 151 y 180 días	5	1.297	(558)	739
Mayor a 181 días	136	179.430	(172.685)	6.745
Total	387	16.227.226	(176.706)	16.050.520

Tramo de morosidad al 31 de diciembre de 2020	Clientes de cartera Nº	Total cartera bruta M\$	Provisión incobrable M\$	Total cartera neta M\$
Al día	261	9.230.504	(2.947)	9.227.557
Entre 1 y 30 días	5	1.407	(532)	875
Entre 31 y 60 días	5	1.372	(532)	840
Entre 61 y 90 días	5	1.399	(602)	797
Entre 91 y 120 días	3	1.027	(275)	752
Entre 121 y 150 días	3	1.020	(275)	745
Entre 151 y 180 días	5	1.271	(544)	727
Mayor a 181 días	141	192.901	(187.357)	5.544
Total	428	9.430.901	(193.064)	9.237.837

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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.

8.5 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.

8.6 Operaciones de factoring

Paz Corp S.A. no registra saldos de cuentas por cobrar en factoring correspondiente al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020. 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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
76.701.870-3	Inmobiliaria FP 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	11.788.195	11.559.265	0	0
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	42.521	345.546	808.356	799.434
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	152	75.269	2.792.503	2.441.908
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	42	5.619	27.662.703	27.357.380
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	62.000	0	0	0
76.391.905-6	Kineret SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	2.500	0	0
76.910.440-2	Inmobiliaria Las Pataguas Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	31.000	0	0	0
76.960.193-7	Inmobiliaria y Constructora DP SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	0	0	325.841	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	Nuevo Sol Peruano	14.585	14.321	0	0
Total						11.938.495	12.002.520	31.589.403	30.598.722

9.1.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro correspondiente al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	2.386.197	2.854.055
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	63.640	37.844	0	0
76.701.870-3	Inmobiliaria FP 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	5.000	5.000	0	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	684	1.006.734	952.016
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	0	5.459	0	0
78.341.130-K	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	1.081.769	1.110.528
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	757	0	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	9.638.296	9.232.490
76.432.527-3	Inversiones D&A Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	1.081.139	1.109.905
76.093.131-4	Inversiones JFC S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	586.426	130.817
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	Nuevo Sol Peruano	97.610	85.367	0	0
Total						187.227	154.574	15.780.561	15.389.811

9.1.3 Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados para los períodos de tres meses terminados al 31 marzo de 2021 y 2020.

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 31-03-2021 M\$		01-01-2020 al 31-03-2020 M\$	
76.119.788-6	Constructora D&V Corp Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Servicios Abono	CLP	488.550	0	0	0
76.119.788-6	Constructora D&V Corp Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Servicios (Cargo)	CLP	488.550	0	46.709	0
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	489.168	0	609.242	0
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	21.310	0	31.324	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	73.765	0	9.576	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	81.731	0	0	0
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	104.263	0	132.676	0
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	424.162	0	826.992	0
76.910.440-2	Inmobiliaria Las Pataguas Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	31.000	0	0	0
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	28.660	0	33.595	0
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	333.865	0	4.627.929	0
78.341.130-k	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	8.292	0	11.739	0
78.341.130-k	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	37.051	0	0	0
77.240.245-7	Inmobiliaria FP 50 SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	228.930	0	0	0
76.432.527-3	Inversiones D&A Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	8.287	0	11.732	0
76.432.527-3	Inversiones D&A Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	37.053	0	0	0
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	0	0	202.079	0
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	0	0	2.757	0
76.960.193-7	Inmobiliaria y Constructora DP SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	325.841	0	0	0
76.391.905-6	Kineret SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	408.306	0	142.685	0
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	275.478	0	364.573	0
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	757	0	0	0
76.093.131-4	Inversiones JFC S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	455.609	0	0	0
0-E	Paz Centenario 2 SAC	Perú	Accionista Común	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	Nuevo Sol Peruano	4.271	0	126.829	0
0-E	Paz Centenario 2 SAC	Perú	Accionista Común	Cuenta Corriente mercantil Abono	Nuevo Sol Peruano	97.610	0	126.829	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Abono	Nuevo Sol Peruano	12.552	0	8.398	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	Nuevo Sol Peruano	93.912	0	121.780	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 éstos reelegirse.

El equipo gerencial de Paz Corp S.A. lo compone su Gerente General y un equipo de 7 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 (doce millones seiscientos mil pesos) 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 tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020 a los señores directores, es el siguiente:

Retribución directorio		01-01-2021 al 31-03-2021		01-01-2020 al 31-03-2020	
Nombre	Cargo	Directorio	Comité de directores	Directorio	Comité de directores
		M\$	M\$	M\$	M\$
Enrique Bone Soto	Presidente	21.000	2.100	25.620	2.562
Salvador Valdés Correa	Director	6.300	2.100	7.686	2.562
Francisco León Délano	Director	6.300	2.100	7.686	2.562
Ricardo Paz Daniels	Director	6.300	2.100	7.686	2.562
Karen Ergas Segal	Director	6.300	2.100	7.686	2.562
Jennifer Soto Urrea	Director	6.300	2.100	7.686	2.562
Roberto Zahler Mayanz	Director	6.300	2.100	7.686	2.562
Total		58.800	14.700	71.736	17.934

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, se provisionó el 0,55% de las utilidades líquidas anuales de la Sociedad para el Presidente del Directorio según lo dispuesto en las “JOA 2020” por M\$ 10.903 y M\$ 53.168, respectivamente.

Dado lo anterior, los montos devengados con cargo en resultados para los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020, por el concepto de remuneraciones al directorio, incluyendo el Plan de Incentivo antes señalados, ascienden a M\$ 84.403 y M\$ 89.670, 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\$ 484.820 y M\$ 482.113 por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020, considerando 8 y 7 ejecutivos respectivamente. 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.

Adicionalmente, para los ejecutivos principales de la Sociedad se ha establecido un bono de retención cuyo cargo a resultado es por M\$ 107.550 y M\$ 42.730 al 31 de marzo de 2021 y 2020, 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 31 de marzo de 2021 y 2020, se ha generado un cargo a resultado por este concepto de M\$ 220.367 y un abono de M\$ 162.065, 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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es la siguiente:

Clases de inventarios	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Inmuebles para la venta	26.682.703	41.188.707
Obras en curso	133.768.385	83.820.658
Terrenos para la venta (1)	636.600	686.650
Materiales de construcción	2.198.339	1.748.516
Total	163.286.027	127.444.531

(1) 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 el 31 de diciembre de 2020 como nuevo plazo para el pago de la deuda, y en caso de no pago Paz Realty quedaba autorizada para realizar la venta del terreno en forma directa. Dado que al 31 de diciembre de 2020 la deuda no se pagó, el Terreno Barueri se clasificó como disponible para la venta en el inventario corriente.

10.1.1 Información adicional de inventarios

		Reformulado
	31-03-2021	31-03-2020
Detalle costo de venta de inmuebles	M\$	M\$
Costos de inventarios antes de unidades de reajustes y gastos financieros	8.211.418	5.240.151
Importe de resultados por unidades de reajustes de unidades escrituradas	396.789	210.299
Gastos financieros incluidos en costo de venta de unidades escrituradas	293.754	175.690
Total costos de inventarios reconocidos como gasto (ver nota N°25.1)	8.901.961	5.626.140

10.2 Inventarios, no corrientes

El detalle del rubro es el siguiente:

	31-03-2021	31-12-2020
Clases de inventarios	M\$	M\$
Obras en curso	39.273.140	61.387.030
Terrenos destinados a proyectos (1)	209.349.279	193.921.673
Total	248.622.419	255.308.703

(1) Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, en este ítem se incluye un terreno ubicado en la Región Metropolitana de Santiago con un valor de M\$ 25.047.943 y M\$ 24.735.974, respectivamente, financiado a través de una estructura de bodegaje (ver Nota N°17.3.3).

10.3 Costos financieros capitalizados

El siguiente es el detalle de costos financieros correspondiente a los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020.

		Reformulado
	31-03-2021	31-03-2020
Detalle	M\$	M\$
Importe de los costos por intereses capitalizados en existencias	1.348.712	1.356.956
Importe por unidades de reajuste de préstamos bancarios capitalizados en existencias	2.482.904	2.396.027
Importe por unidades de reajuste por anticipo de clientes capitalizados en existencias	369.107	367.636
Total costos financieros capitalizados	4.200.723	4.120.619
Tasa de capitalización (costos financieros por intereses capitalizados/inventarios)	0,33%	0,35%
Tasa de capitalización (costos financieros por unidades de reajuste/inventarios)	0,69%	0,72%

11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de los rubros correspondientes al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

Activos por impuestos, corrientes	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	1.516.754	1.235.357
Crédito al impuesto	18.643	20.228
Impuesto a la renta de primera categoría	(749.775)	(721.666)
Activos por impuestos, corrientes	785.622	533.919

Pasivos por impuestos, corrientes	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	(3.105.273)	(1.414.768)
Crédito al impuesto	(27.395)	(25.373)
Impuesto a la renta de primera categoría	4.163.206	1.810.397
Pasivos por impuestos, corrientes	1.030.538	370.256

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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es la siguiente:

Al 31 de marzo de 2021												
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%	19.349.691	6.037.199	25.386.890	14.597.297	9.468.327	24.065.624	44.368	(121.860)	(77.492)	0
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A. (consolidado)	66,67%	33.594.906	7.169.724	40.764.630	26.979.808	7.247.761	34.227.569	1.912.210	(1.629.050)	283.160	(792.994)
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	60,00%	64.383	0	64.383	203	0	203	3	(242)	(239)	0
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	70,00%	1.394.019	40.839	1.434.858	260.289	0	260.289	251.751	(237.928)	13.823	0
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	75,00%	6.055.681	16.063.418	22.119.099	364.933	11.238.246	11.603.179	10.684.496	(9.286.405)	1.398.091	0
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	75,00%	73.555.977	60.678.003	134.233.980	59.239.978	77.624.784	136.864.762	138.697	(509.591)	(370.894)	0
77.070.687-4	Inmobiliaria FP 75 Dos SPA	75,00%	520.465	4.448	524.913	2.635.962	519.378	3.155.340	1.688	(376.578)	(374.890)	0
TOTAL			134.535.122	89.993.631	224.528.753	104.078.470	106.098.496	210.176.966	13.033.213	(12.161.654)	871.559	(792.994)

Al 31 de diciembre 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%	18.858.760	5.976.338	24.835.098	17.715.805	5.720.536	23.436.341	1.405.270	(1.507.463)	(102.193)	0
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A. (consolidado)	66,67%	34.118.280	7.076.410	41.194.690	25.497.443	8.650.352	34.147.795	22.150.038	(18.508.668)	3.641.370	(4.755.960)
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	60,00%	64.420	0	64.420	0	0	0	49.666	(728)	48.938	0
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	70,00%	1.425.646	40.336	1.465.982	305.236	0	305.236	686.734	(658.014)	28.720	(539.274)
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	75,00%	40.512.856	344.685	40.857.541	23.584.758	8.154.954	31.739.712	3.926.921	(3.449.087)	477.834	0
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	75,00%	55.509.390	73.928.530	129.437.920	45.625.744	86.072.064	131.697.808	460.634	(1.354.390)	(893.756)	0
77.070.687-4	Inmobiliaria FP 75 Dos SPA	75,00%	520.301	2.915	523.216	2.265.069	513.684	2.778.753	2.185	(81.762)	(79.577)	0
TOTAL			151.009.653	87.369.214	238.378.867	114.994.055	109.111.590	224.105.645	28.681.448	(25.560.112)	3.121.336	(5.295.234)

13. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

13.1 Composición del rubro

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la información relacionada es la siguiente:

Al 31 de marzo de 2021												
Movimientos en inversiones	Naturaleza de la relación	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01/01/2021 M\$	Adiciones (Disminuciones)	Participación en Ganancia (Pérdida)	Dividendos recibidos	Diferencia de conversión	Otro Incremento (Decremento)	Saldo al 31/03/2021
Paz Centenario S.A.	Negocio Conjunto	Perú	CLP	50,00%	50,00%	25.979.349	0	(33.775)	0	(475.440)	0	25.470.134
Inmobiliaria PC 50 SPA	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	6.009.602	0	169.410	0	0	0	6.179.012
Inmobiliaria Arboleda SPA	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	4.313.724	0	48.835	0	0	0	4.362.559
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	0	0	(28.815)	0	0	28.815	0
Inmobiliaria y Constructora DP SPA	Negocio Conjunto	Chile	CLP	70,00%	0%	733.574	0	(8.546)	0	0	0	725.028
Inmobiliaria FP 50 SPA (4)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	4.144	0	(47.007)	0	0	42.863	0
TOTAL						37.040.393	0	100.102	0	(475.440)	71.678	36.736.733

Al 31 de diciembre de 2020												
Movimientos en inversiones	Naturaleza de la relación	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01/01/2019 M\$	Adiciones (Disminuciones)	Participación en Ganancia (Pérdida)	Dividendos recibidos	Diferencia de conversión	Otro Incremento (Decremento)	Saldo al 31/12/2020
Paz Centenario S.A. (1)	Negocio Conjunto	Perú	CLP	50,00%	50,00%	33.652.390	(3.032.797)	(653.003)	0	(3.987.241)	0	25.979.349
Inmobiliaria PC 50 SPA (2)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	5.555.341	175.000	279.261	0	0	0	6.009.602
Inmobiliaria Arboleda SPA	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	4.456.438	0	(142.714)	0	0	0	4.313.724
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	0	0	(61.864)	0	0	61.864	0
Inmobiliaria y Constructora DP SPA (3)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	70,00%	0%	682.710	67.336	(16.472)	0	0	0	733.574
Inmobiliaria FP 50 SPA (4)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	0	5.000	(856)	0	0	0	4.144
TOTAL						44.346.879	(2.785.461)	(595.648)	0	(3.987.241)	61.864	37.040.393

- El 28 de febrero de 2020, el 11 de marzo de 2020 y 15 de diciembre de 2020, se disminuye el capital de Paz Centenario S.A. por un total de M\$ 6.065.594. Lo anterior, implicó una disminución de la inversión de la filial Inversiones Paz Perú SPA en Paz Centenario S.A al 31 de diciembre de 2020 en M\$ 3.032.797, correspondiente al 50% de participación que mantiene Inversiones Paz Perú SPA en Paz Centenario S.A.
- El 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. Lo anterior, implicó un aumento de la inversión de la filial Inmobiliaria Paz SPA en Inmobiliaria PC 50 SPA, al 31 de diciembre de 2020 en M\$ 175.000, correspondiente al 50% de participación que mantiene Inmobiliaria Paz SPA en Inmobiliaria PC 50 SPA.
- El 17 de abril 2020, Inmobiliaria Paz SPA pagó M\$ 67.336, respectivamente, a Inmobiliaria y Constructora DP SPA, Sociedad con la cual posee un contrato de negocio conjunto que no permite la consolidación al no tener control.
- Con fecha 4 de noviembre de 2020, Inmobiliaria Paz SPA paga la totalidad de las acciones suscritas por M\$ 5.000 a Inmobiliaria FP 50 SPA.

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

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la información relacionada es la siguiente:

Al 31 de marzo de 2021												
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\$	M\$
76.435.779-5	Inmobiliaria PC50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	17.895.060	12.261.670	30.156.730	16.181.992	1.616.712	17.798.704	3.269.672	(2.930.852)	338.820
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Negocio Conjunto	50,00%	25.187.894	25.910.444	51.098.338	14.181.412	28.191.808	42.373.220	3.150.600	(3.052.930)	97.670
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Santolaya 50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	1.063.034	15.936.148	16.999.182	2.500	17.362.620	17.365.120	22.255	(79.884)	(57.629)
76.960.193-7	Inmobiliaria y Constructora DP SPA	Negocio Conjunto	70,00%	15.190	4.093.363	4.108.553	2.673.352	1.486.239	4.159.591	4.937	(17.146)	(12.209)
77.240.245-7	Inmobiliaria FP50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	10.000	11.692.468	11.702.468	11.788.196	0	11.788.196	34.817	(128.831)	(94.014)
0-E	Paz Centenario S.A. y Filial	Negocio Conjunto	50,00%	39.905.844	37.683.060	77.588.904	23.640.992	3.007.650	26.648.642	2.130.970	(2.198.522)	(67.552)
TOTAL				84.077.022	107.577.153	191.654.175	68.468.444	51.665.029	120.133.473	8.613.251	(8.408.165)	205.086

Al 31 de diciembre 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\$	M\$
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	20.378.380	12.177.204	32.555.584	11.149.138	9.387.242	20.536.380	8.062.404	(7.503.882)	558.522
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Negocio Conjunto	50,00%	25.973.628	25.769.104	51.742.732	15.234.640	27.880.646	43.115.286	7.885.322	(8.170.750)	(285.428)
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Santolaya 50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	338.620	15.719.682	16.058.302	77.938	16.288.672	16.366.610	68.056	(191.784)	(123.728)
76.960.193-7	Inmobiliaria y Constructora DP SPA	Negocio Conjunto	70,00%	11.619	4.038.948	4.050.567	2.747.227	1.342.170	4.089.397	9.420	(32.951)	(23.531)
77.240.245-7	Inmobiliaria FP 50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	10.000	11.557.552	11.567.552	11.559.264	0	11.559.264	1.008	(2.720)	(1.712)
0-E	Paz Centenario S.A. y Filial	Negocio Conjunto	50,00%	39.034.677	37.241.109	76.275.786	22.779.989	1.537.100	24.317.089	11.823.430	(13.129.436)	(1.306.006)
TOTAL				85.746.924	106.503.599	192.250.523	63.548.196	56.435.830	119.984.026	27.849.640	(29.031.523)	(1.181.883)

14. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

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

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Clases de activos intangibles distintos de la plusvalía, neto	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Programas informáticos, neto	317.448	338.745
Activos intangibles distintos de la plusvalía	317.448	338.745

Clases de activos intangibles distintos de la plusvalía, bruto	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Programas informáticos, bruto	3.757.885	3.759.917
Activos intangibles, bruto	3.757.885	3.759.917

Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles distintos a la plusvalía	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Amortización acumulada y deterioro de valor, programas informáticos	(3.440.437)	(3.421.172)
Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles, total	(3.440.437)	(3.421.172)

El valor neto de los activos intangibles de vida útil finita y el detalle de vidas útiles aplicadas en el presente rubro correspondiente al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Vida clases de activos intangibles distintos a la plusvalía	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Activos intangibles de vida finita, neto	317.448	338.745
Activos intangibles, neto	317.448	338.745

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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2021		
Movimientos en activos intangibles identificables	Programas informáticos, neto	Activos intangibles identificables, neto
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2021	338.745	338.745
Amortización	(21.297)	(21.297)
Cambios, total	(21.297)	(21.297)
Saldo final activos intangibles identificables al 31/03/2021	317.448	317.448

Al 31 de diciembre de 2020		
Movimientos en activos intangibles identificables	Programas informáticos, neto	Activos intangibles identificables, neto
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2020	362.235	362.235
Adiciones	44.406	44.406
Amortización	(67.896)	(67.896)
Cambios, total	(23.490)	(23.490)
Saldo final activos intangibles identificables al 31/12/2020	338.745	338.745

El cargo a resultados por amortización de intangibles correspondiente a los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020, es el siguiente:

Línea de partida en el estado de resultados que incluye amortización de activos intangibles identificables	31-03-2021	31-03-2020
	M\$	M\$
Gastos de administración	21.297	16.055
Total	21.297	16.055

15. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

15.1 Composición del rubro

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Clases de propiedades, planta y equipo, neto	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	27.761	28.131
Equipamiento de tecnología de la información	70.305	78.417
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	200.249	145.912
Vehículos de motor	38.738	50.411
Total de propiedades, planta y equipo, neto	337.053	302.871
Clases de propiedades, planta y equipo, bruto	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	153.458	149.631
Equipamiento de tecnología de la información	953.844	952.442
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	2.032.489	1.944.958
Vehículos de motor	224.809	224.809
Total de propiedades, planta y equipo, bruto	3.364.600	3.271.840
Depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, planta y equipo	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	(125.697)	(121.500)
Equipamiento de tecnología de la información	(883.539)	(874.025)
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	(1.832.240)	(1.799.046)
Vehículos de motor	(186.071)	(174.398)
Total depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, planta y equipo	(3.027.547)	(2.968.969)

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 31 de marzo de 2021, 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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Movimiento año 2021		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 2021		28.131	78.417	145.912	50.411	302.871
Cambios	Adiciones	4.060	2.467	102.748	0	109.275
	Gasto por depreciación	(4.430)	(10.579)	(47.906)	(11.673)	(74.588)
	(Decremento) en el Cambio de Moneda Extranjera	0	0	(505)	0	(505)
	Total cambios	(370)	(8.112)	54.337	(11.673)	34.182
Saldo final al 31 de marzo de 2021		27.761	70.305	200.249	38.738	337.053

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	22.730	15.889	35.071	0	73.690
	Retiros	(36)	(304)	(86)	(1.859)	(2.285)
	Gasto por depreciación	(18.457)	(44.108)	(217.553)	(48.046)	(328.164)
	Total cambios	4.237	(28.523)	(182.568)	(49.905)	(256.759)
Saldo final al 31 de diciembre de 2020		28.131	78.417	145.912	50.411	302.871

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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

16.1 Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Activos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	204.889	232.546
Activos por impuestos diferidos relativos a provisiones	17.871.671	18.736.492
Activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	2.957.033	2.387.924
Activos por impuestos diferidos relativos a corrección monetaria de existencias	9.664.743	8.672.839
Activos por impuestos diferidos relativos a otros	2.167.839	77.596
Activos por impuestos diferidos	32.866.175	30.107.397

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	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Pasivos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	7.828.356	7.764.319
Pasivos por impuestos diferidos	7.828.356	7.764.319

16.3 Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera

Movimientos en activos por impuestos diferidos	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	30.107.397	26.050.790
Incremento (decremento) en activos impuestos diferidos	2.758.778	4.056.607
Cambios en activos por impuestos diferidos, total	2.758.778	4.056.607
Activos por impuestos diferidos, saldo final	32.866.175	30.107.397

Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	7.764.319	5.445.522
(Decremento) incremento en pasivo por impuestos diferidos	64.037	2.318.797
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, total	64.037	2.318.797
Pasivos por impuestos diferidos, saldo final	7.828.356	7.764.319

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	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Activo por impuestos diferidos	25.079.657	22.354.719
Pasivos por impuestos diferidos	(41.838)	(11.641)
Posición neta impuestos diferidos	25.037.819	22.343.078
Nota impuestos diferidos	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Activo por impuestos diferidos	32.866.175	30.107.397
Pasivo por impuestos diferidos	(7.828.356)	(7.764.319)
Posición neta impuestos diferidos	25.037.819	22.343.078

17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

17.1 Clases de otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros	31-03-2021		31-12-2020	
	Corrientes M\$	No Corrientes M\$	Corrientes M\$	No Corrientes M\$
Préstamos bancarios	156.020.540	165.855.181	157.538.172	143.953.387
Préstamos con otras instituciones financieras	121.242	19.329.211	27.670	19.115.868
Total	156.141.782	185.184.392	157.565.842	163.069.255

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

17.2.1 Préstamos bancarios, corrientes

Al 31 de marzo de 2021													
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 31-03-2021
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,17%	1,17%	Con Garantía	0	0	5.578.990	5.578.990
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	CLP	Al vencimiento	1,61%	1,61%	Con Garantía	0	0	5.985.918	5.985.918
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,23%	1,23%	Con Garantía	0	0	8.751.430	8.751.430
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	CLP	Al vencimiento	1,66%	1,66%	Con Garantía	0	0	2.123.803	2.123.803
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,07%	1,07%	Con Garantía	0	0	452.716	452.716
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	CLP	Al vencimiento	1,55%	1,55%	Con Garantía	0	0	12.561.067	12.561.067
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,23%	1,23%	Con Garantía	0	776.894	6.562.850	7.339.744
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	CLP	Al vencimiento	1,63%	1,63%	Con Garantía	0	0	6.226.221	6.226.221
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,51%	1,51%	Con Garantía	0	0	2.603.461	2.603.461
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	CLP	Al vencimiento	1,51%	1,51%	Con Garantía	0	0	1.842.920	1.842.920
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,74%	1,74%	Con Garantía	3.830.496	1.765.611	8.901.693	14.497.800
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	CLP	Al vencimiento	1,67%	1,67%	Con Garantía	0	0	3.267.489	3.267.489
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	1,05%	1,05%	Con Garantía	0	0	305.230	305.230
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	CLP	Al vencimiento	1,68%	1,68%	Con Garantía	0	0	3.635.463	3.635.463
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,38%	1,38%	Con Garantía	0	0	16.227.420	16.227.420
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	CLP	Al vencimiento	1,55%	1,55%	Con Garantía	0	0	10.835.836	10.835.836
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,24%	1,24%	Con Garantía	0	0	8.736.381	8.736.381
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	CLP	Al vencimiento	1,66%	1,66%	Con Garantía	0	0	441.257	441.257
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	CLP	Al vencimiento	1,57%	1,57%	Con Garantía	0	0	4.228.103	4.228.103
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,06%	1,06%	Con Garantía	0	0	6.062.842	6.062.842
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	CLP	Al vencimiento	1,51%	1,51%	Con Garantía	0	0	6.934.111	6.934.111
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,03%	2,03%	Con Garantía	0	0	2.989.194	2.989.194
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	CLP	Al vencimiento	2,49%	2,49%	Con Garantía	0	0	1.615.784	1.615.784
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,10%	1,10%	Con Garantía	379.489	0	0	379.489
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	CLP	Al vencimiento	1,38%	1,38%	Con Garantía	0	911.476	5.180.017	6.091.493
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,24%	1,24%	Con Garantía	0	0	12.965.700	12.965.700
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	CLP	Al vencimiento	1,67%	1,67%	Con Garantía	0	0	3.340.678	3.340.678
Total										4.209.985	3.453.981	148.356.574	156.020.540

17.2.1 Préstamos bancarios, corrientes (continuación)

Al 31 de diciembre 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 31-12-2020
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	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	4.403.733	4.403.733
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,99%	1,99%	Con Garantía	0	4.430.355	12.030.690	16.461.045
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	CLP	Al vencimiento	1,68%	1,68%	Con Garantía	0	0	433.373	433.373
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	1,08%	1,08%	Con Garantía	0	0	4.978.477	4.978.477
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	CLP	Al vencimiento	1,56%	1,56%	Con Garantía	0	0	17.514.249	17.514.249
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,32%	1,32%	Con Garantía	0	0	24.070.543	24.070.543
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	CLP	Al vencimiento	1,54%	1,54%	Con Garantía	0	0	1.839.491	1.839.491
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	1,22%	1,22%	Con Garantía	0	0	3.925.793	3.925.793
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,24%	1,24%	Con Garantía	0	0	8.630.691	8.630.691
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	CLP	Al vencimiento	1,68%	1,68%	Con Garantía	0	0	182.173	182.173
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	1,09%	1,09%	Con Garantía	0	0	1.778.908	1.778.908
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	CLP	Al vencimiento	1,44%	1,44%	Con Garantía	0	0	2.117.179	2.117.179
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	8.662.341	8.662.341
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	CLP	Al vencimiento	1,51%	1,51%	Con Garantía	0	0	2.710.590	2.710.590
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,03%	2,03%	Con Garantía	0	0	2.941.416	2.941.416
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	CLP	Al vencimiento	2,49%	2,49%	Con Garantía	0	0	1.605.811	1.605.811
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,18%	1,18%	Con Garantía	0	0	7.160.999	7.160.999
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	CLP	Al vencimiento	1,61%	1,61%	Con Garantía	0	0	3.213.383	3.213.383
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	0	0	8.649.459	8.649.459
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	CLP	Al vencimiento	1,68%	1,68%	Con Garantía	0	0	804.695	804.695
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,22%	1,22%	Con Garantía	0	0	3.522.369	3.522.369
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,23%	1,23%	Con Garantía	0	0	11.648.575	11.648.575
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	CLP	Al vencimiento	1,63%	1,63%	Con Garantía	0	0	1.296.286	1.296.286
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,09%	1,09%	Con Garantía	0	934.123	10.608.421	11.542.544
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	CLP	Al vencimiento	1,40%	1,40%	Con Garantía	2.505.865	3.251.990	1.686.194	7.444.049
Total										2.505.865	8.616.468	146.415.839	157.538.172

17.2.2 Préstamos con otras instituciones financieras, corrientes

Al 31 de marzo de 2021													
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 31-03-2021
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	M\$
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	96.556.210-9	Santander Investment Chile	U.F.	Al vencimiento	1,93%	1,93%	Con Garantía	0	121.242	0	121.242
Total										0	121.242	0	121.242

Al 31 de diciembre 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 31-12-2020
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	M\$
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	96.556.210-9	Santander Investment Chile	U.F.	Al vencimiento	1,93%	1,93%	Con Garantía	0	0	27.670	27.670
Total										0	0	27.670	27.670

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

17.3.1 Préstamos bancarios, no corrientes

Al 31 de marzo de 2021													
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 31-03-2021
										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	1,19%	1,19%	Con Garantía	16.193.370	0	0	16.193.370
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	CLP	Al vencimiento	1,61%	1,61%	Con Garantía	1.819.681	0	0	1.819.681
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	1,08%	1,08%	Con Garantía	0	656.404	0	656.404
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	CLP	Al vencimiento	1,46%	1,46%	Con Garantía	0	14.380.874	0	14.380.874
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,55%	1,55%	Con Garantía	1.814.775	0	0	1.814.775
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	CLP	Al vencimiento	2,16%	2,16%	Con Garantía	1.033.396	0	0	1.033.396
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	0,96%	0,96%	Con Garantía	31.717.401	0	0	31.717.401
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	CLP	Al vencimiento	1,53%	1,53%	Con Garantía	13.946.763	0	0	13.946.763
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,10%	1,10%	Con Garantía	1.084.192	0	0	1.084.192
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	CLP	Al vencimiento	1,66%	1,66%	Con Garantía	1.940.696	0	0	1.940.696
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,45%	1,45%	Con Garantía	27.194.799	0	0	27.194.799
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	CLP	Al vencimiento	1,79%	1,79%	Con Garantía	7.365.946	0	0	7.365.946
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	CLP	Al vencimiento	1,56%	1,56%	Con Garantía	3.919.105	0	0	3.919.105
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	8.206.067	3.002.746	0	11.208.813
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	CLP	Al vencimiento	1,61%	1,61%	Con Garantía	0	333.402	0	333.402
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,82%	1,82%	Con Garantía	21.583.582	0	0	21.583.582
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	7.113.126	0	7.113.126
20605346716	Paz Centenario 2 SAC	Perú	20100047218	Banco de Crédito del Perú	Nuevo Sol Peruano	Al vencimiento	6,05%	6,05%	Sin Garantía	2.548.856	0	0	2.548.856
Total										140.368.629	25.486.552	0	165.855.181

17.3.2 Préstamos bancarios, no corrientes (continuación)

Al 31 de diciembre 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 31-12-2020
										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	1,19%	1,19%	Con Garantía	5.276.615	11.228.873	0	16.505.488
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	CLP	Al vencimiento	1,61%	1,61%	Con Garantía	0	507.005	0	507.005
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	1,15%	1,15%	Con Garantía	0	7.066.916	0	7.066.916
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	CLP	Al vencimiento	1,32%	1,32%	Con Garantía	0	3.965.052	0	3.965.052
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,43%	1,43%	Con Garantía	6.196.818	0	0	6.196.818
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	CLP	Al vencimiento	2,16%	2,16%	Con Garantía	1.027.908	0	0	1.027.908
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	1,08%	1,08%	Con Garantía	13.920.482	0	0	13.920.482
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,13%	1,13%	Con Garantía	1.465.481	0	0	1.465.481
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	CLP	Al vencimiento	1,58%	1,58%	Con Garantía	1.539.503	0	0	1.539.503
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,45%	1,45%	Con Garantía	0	26.884.506	0	26.884.506
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	11.079.471	0	0	11.079.471
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	6.895.467	0	0	6.895.467
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	CLP	Al vencimiento	1,54%	1,54%	Con Garantía	1.753.998	0	0	1.753.998
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,82%	1,82%	Con Garantía	21.249.395	0	0	21.249.395
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,23%	1,23%	Con Garantía	0	12.815.099	0	12.815.099
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	CLP	Al vencimiento	1,68%	1,68%	Con Garantía	0	1.425.351	0	1.425.351
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	7.050.317	0	7.050.317
20605346716	Paz Centenario 2 SAC	Perú	20100047218	Banco de Crédito del Perú	Nuevo Sol Peruano	Al vencimiento	6,05%	6,05%	Sin Garantía	2.605.130	0	0	2.605.130
Total										73.010.268	70.943.119	0	143.953.387

17.3.3 Préstamos con otras instituciones financieras, no corrientes

Al 31 de marzo de 2021													
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 31-03-2021
										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	1,93%	1,93%	Con Garantía	19.329.211	0	0	19.329.211
Total										19.329.211	0	0	19.329.211

Al 31 de diciembre 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 31-12-2020
										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	1,93%	1,93%	Con Garantía	19.115.868	0	0	19.115.868
Total										19.115.868	0	0	19.115.868

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			
	31-03-2021		31-12-2020	
	Fija M\$	Variable M\$	Fija M\$	Variable M\$
UF	0	224.907.312	0	268.649.871
CLP	0	113.870.006	0	49.380.096
Nuevo Sol Peruano	0	2.548.856	0	2.605.130
Total	0	341.326.174	0	320.635.097

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	
	31-03-2021	31-12-2020	01-01-2021 al 31-03-2021	01-01-2020 al 31-12-2020
	M\$	M\$	M\$	M\$
Arriendo de oficinas	3.660.954	3.754.823	93.871	91.312
Total	3.660.954	3.754.823	93.871	91.312

18.2 Pasivos por arrendamiento

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

Pasivos por arrendamiento, corrientes	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Hasta un año	322.383	320.284
Total	322.383	320.284

Pasivos por arrendamiento, no corrientes	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Más de 1 hasta 2 años	335.862	330.079
Más de 2 hasta 3 años	356.013	353.616
Más de 3 hasta 4 años	370.471	364.186
Más 4 hasta 5 años	391.945	389.044
Más de 5 años	2.052.478	2.151.795
Total	3.506.769	3.588.720

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS PAGAR

El detalle de este rubro al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Corrientes		No corrientes	
	31-03-2021	31-12-2020	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$	M\$	M\$
Proveedores de materiales y servicios	5.856.431	5.327.915	0	0
Cuentas por pagar terrenos	0	0	8.331.411	2.593.886
Retenciones de contratistas	876.619	727.760	0	0
Retenciones (AFP, impuestos trabajadores, etc.)	581.272	338.672	0	0
Provisión de vacaciones	764.871	867.780	0	0
Impuestos por pagar	457.257	1.458.294	0	0
Otras cuentas por pagar	643.411	340.349	545.842	465.270
Total	9.179.861	9.060.770	8.877.253	3.059.156

19.1 Estratificación - vencimientos de proveedores

Proveedores pagos al día

Al 31 de marzo de 2021								
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago en M\$						Total	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	1.292.697	0	0	0	0	0	1.292.697	34,91
Servicios	3.344.358	7.154	0	20.657	1.196	5.028	3.378.393	18,74
Otros	2.555	0	0	0	0	5.085	7.640	7,35
Total	4.639.610	7.154	0	20.657	1.196	10.113	4.678.730	

Al 31 de diciembre de 2020								
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago en M\$						Total	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	1.088.351	273.744	0	0	0	0	1.362.095	33,50
Servicios	3.255.189	17.642	6.510	27.167	7.739	32.393	3.346.640	18,30
Otros	9.115	0	0	0	0	5.085	14.200	8,66
Total	4.352.655	291.386	6.510	27.167	7.739	37.478	4.722.935	

Proveedores plazos vencidos

Al 31 de marzo de 2021

Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago M\$			Total M\$
	Hasta 30 días	31-60 días	91-120 días	
Materiales y equipos	627.138	0	0	627.138
Servicios	548.867	0	0	548.867
Otros	1.696	0	0	1.696
Total	1.177.701	0	0	1.177.701

Al 31 de diciembre 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	228.336	0	0	228.336
Servicios	357.856	0	0	357.856
Otros	18.788	0	0	18.788
Total	604.980	0	0	604.980

19.2 Operaciones de confirming

La Sociedad no registra saldos de cuentas por pagar de confirming al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

20. PROVISIONES

El detalle de este rubro correspondiente al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

20.1 Provisiones

Provisiones	Corrientes		No Corrientes	
	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Dividendo provisorio	3.453.426	3.453.426	0	0
Provisión de garantía legal	528.544	569.953	552.161	660.380
Participación en utilidades, bonos	639.855	1.026.454	498.195	521.969
Pagos basados en acciones	522.104	301.737	0	0
Provisiones por juicio y contingencias	29.737	40.215	116.024	122.434
Total	5.173.666	5.391.785	1.166.380	1.304.783

20.1.1 Dividendo provisorio

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, en este ítem se presenta la provisión de dividendos para los ejercicios terminado al 31 de diciembre de 2020, por un monto de M\$ 3.453.426.

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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la provisión por este concepto asciende a M\$ 408.719 y M\$ 863.367, respectivamente.

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se presenta en este ítem una provisión en el pasivo corriente por bonos de retención para algunos ejecutivos principales por M\$ 231.136 y M\$ 163.087, respectivamente. En el pasivo no corriente esta provisión asciende a M\$ 498.195 y M\$ 521.969, respectivamente.

20.1.4 Pagos basados en acciones

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, se presenta un monto en el pasivo corriente de M\$ 522.104 y M\$ 301.737, 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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, se registró provisión por M\$ 29.737 y M\$ 40.215 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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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\$ 116.024 y M\$ 122.434, respectivamente.

20.2 Movimiento de las provisiones

Al 31 de marzo de 2021										
Movimiento en provisiones	Corrientes						No Corriente			
	Dividendo provisorio	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Total	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Por juicio y contingencias	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 01/01/2021	3.453.426	569.953	1.026.454	301.737	40.215	5.391.785	660.380	521.969	122.434	1.304.783
Incremento en provisiones	0	0	342.778	220.367	237	563.382	0	28.874	2.515	31.389
(Decrementos) en provisiones	0	(149.268)	0	0	(10.715)	(159.983)	(310)	0	0	(310)
Provisión utilizada	0	0	(782.025)	0	0	(782.025)	0	0	0	0
(Decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	0	0	0	0	(50)	0	(8.925)	(8.975)
Traspasos al corriente (no corriente)	0	107.859	52.648	0	0	160.507	(107.859)	(52.648)	0	(160.507)
Cambios en provisiones, total	0	(41.409)	(386.599)	220.367	(10.478)	(218.119)	(108.219)	(23.774)	(6.410)	(138.403)
Saldo final 31/03/2021	3.453.426	528.544	639.855	522.104	29.737	5.173.666	552.161	498.195	116.024	1.166.380

Al 31 de diciembre de 2020										
Movimiento en provisiones	Corrientes						No Corriente			
	Dividendo provisorio	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Total	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Por juicio y contingencias	Total
	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	10.436.239	468.053	388.642	205.304	1.061.999
Incremento en provisiones	3.453.426	314.500	804.935	0	23.336	4.596.197	597.095	206.804	0	803.899
(Decrementos) en provisiones	0	(628.860)	(198.123)	(170.261)	(49.705)	(1.046.949)	(4.599)	0	(29.301)	(33.900)
Provisión utilizada	(7.417.738)	0	(1.649.216)	0	0	(9.066.954)	0	0	0	0
(Decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	0	0	0	0	(394)	0	(53.569)	(53.963)
Traspasos al corriente (no corriente)	0	399.775	73.477	0	0	473.252	(399.775)	(73.477)	0	(473.252)
Cambios en provisiones, total	(3.964.312)	85.415	(968.927)	(170.261)	(26.369)	(5.044.454)	192.327	133.327	(82.870)	242.784
Saldo final 31/12/2020	3.453.426	569.953	1.026.454	301.737	40.215	5.391.785	660.380	521.969	122.434	1.304.783

21. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de este rubro correspondiente al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Detalle de pasivos no financieros corrientes y no corrientes	31-03-2021		31-12-2020	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$
Anticipos de clientes por promesas de compraventa	20.108.026	16.602.575	19.007.445	18.400.351
Ingreso anticipado para futura garantía legal	0	1.524.655	0	1.389.827
Ingreso anticipado para mantención y entrega inmuebles	249.390	0	128.654	0
Ingreso anticipado de filial Brasil	0	158.090	0	170.519
Total	20.357.416	18.285.320	19.136.099	19.960.697

El movimiento de este rubro al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Pasivos no financieros corrientes y no corrientes	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Saldo pasivos no financieros corrientes y no corrientes	39.096.796	33.504.294
Adiciones	3.082.657	10.410.835
Imputación a resultados	(3.536.717)	(4.818.333)
Total	38.642.736	39.096.796

22. PATRIMONIO NETO

22.1 Capital suscrito y pagado

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el detalle es el siguiente:

Número de acciones suscritas y pagadas	31-03-2021	31-12-2020
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 2021 y 2020.

22.4 Dividendos

Al 31 de diciembre de 2020, se registró como dividendo provisorio un monto de M\$ 3.453.426 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 34,42% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio 2019, que ascendió a M\$ 22.227.504, 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.

22.5 Otras reservas

Al 31 de marzo de 2021

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 01/01/2021	(1.519.941)	(141.663)	(1.661.604)
Diferencia de cambio de conversión, Perú	(525.209)	0	(525.209)
Diferencia de cambio de conversión, Brasil	(3.738)	0	(3.738)
Total cambios en patrimonio del ejercicio	(528.947)	0	(528.947)
Saldo final período actual 31/03/2021	(2.048.888)	(141.663)	(2.190.551)

Reformulado

Al 31 de marzo 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	3.263.199	0	3.263.199
Diferencia de cambio de conversión, Brasil	(105.281)	0	(105.281)
Total cambios en patrimonio del ejercicio	3.157.918	0	3.157.918
Saldo final período actual 31/03/2020	6.240.640	(162.502)	6.078.138

22.6 Distribución de accionistas

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los principales accionistas se detallan a continuación:

Razón Social	31-03-2021		31-12-2020	
	Cantidad de acciones	% propiedad	Cantidad de acciones	% propiedad
BTG Pactual Small Cap Chile Fondo de Inversión	41.614.921	14,69%	41.614.992	14,69%
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	27.713.137	9,78%	26.710.098	9,43%
Siglo XXI Fondo de Inversión	21.265.577	7,50%	22.172.466	7,82%
Toesca Small Cap Chile Fondo de Inversión	11.050.805	3,90%	11.117.303	3,92%
Fondo de Inversión Santander Small Cap	9.319.111	3,29%	9.491.641	3,35%
BCI Small Cap Chile Fondo de Inversión	6.512.541	2,30%	6.512.541	2,30%
Fondo Mutuo BTG Pactual Chile Acción	4.524.422	1,60%	4.772.809	1,68%
Banco de Chile por cuenta de Citi NA New York	4.000.521	1,41%	4.126.564	1,46%

22.7 Participaciones no controladoras

Rut	Nombre de la subsidiaria	País de origen	Porcentaje de participación no controlados	Participaciones no controladoras			
				31-03-2021		Reformulado	
				Patrimonio	Resultados	Patrimonio	Resultados
				M\$	M\$	M\$	M\$
76.029.672-4	Inmobiliaria PDV 70 SPA.	Chile	35,00%	462.443	(27.122)	489.565	(2.595)
76.039.317-7	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	33,33%	2.179.018	94.387	2.348.962	172.497
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	Chile	40,00%	25.672	(96)	25.768	19.709
76.321.336-6	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 S.A.	Chile	10,00%	11	(12)	4.900	(28)
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 S.A.	Chile	30,00%	352.371	4.147	348.224	6.381
76.361.372-0	Inmobiliaria PW 75 SPA (1)	Chile	25,00%	0	0	0	24.341
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	25,00%	2.628.980	349.523	2.279.458	13.939
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	25,00%	1	0	0	(63.088)
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Chile	10,00%	(61.824)	(6.779)	(55.045)	(5.780)
77.070.687-4	Inmobiliaria FP 75 Dos SPA	Chile	25,00%	(657.607)	(93.723)	(563.884)	0
0-E	Aricanduva Strip Center Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	Brasil	20,00%	56.338	(155)	60.917	258
Total participaciones no controladoras				4.985.403	320.170	4.938.865	165.634

(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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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, Ariel Magendzo, 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 31 de marzo de 2021 y 2020, se reconoció un cargo en resultado por M\$ 220.367 y un abono por M\$ 162.065, respectivamente.

Al 31 de marzo de 2021, se encuentra devengada la totalidad del plan 2, por lo que se ha provisionado el valor justo a esa fecha, que corresponde a la cantidad de 1.760.120 opciones devengadas por ejercer multiplicado por la diferencia entre el precio acción promedio ponderado de 60 días \$ 664 (31-01-2021 al 31-03-2021) y el valor de ejercicio \$367,37.

Al 31 de marzo de 2020, la determinación del abono 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 habían ejercido y (ii) el pago efectivo de aquellos lotes que se ejercieron durante el período.

El detalle del plan 2 del Gerente General al 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

Detalle (Opciones)	Saldo al 31-12-2020	Movimientos 01-01-2021 al 31-03-2021	Saldo al 31-03-2021
Devengadas y ejercidas	5.280.360	0	5.280.360
Por ejercer	1.760.120	0	1.760.120
Total	7.040.480	0	7.040.480

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020 no existen pagos por este concepto.

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 31 de diciembre 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 tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020.

	01-01-2021 al 31-03-2021	Reformulado 01-01-2020 al 31-03-2020
Ingresos ordinarios	M\$	M\$
Venta de inmuebles (1)	13.813.627	8.422.707
Venta de servicios profesionales y de construcción (2)	208.292	417.968
Otros arriendos (3)	217.152	145.630
Total ingresos ordinarios	14.239.071	8.986.305

(1) Corresponde a la venta de viviendas, oficinas y locales comerciales a compradores finales.

(2) Corresponde a la prestación de servicios de construcción y de servicios profesionales a sociedades de negocio conjunto del grupo de empresas Paz Corp S.A. en las que no se tiene control.

(3) En este ítem se presentan los ingresos por arriendos de corto plazo de nuestro banco de terrenos, locales comerciales disponibles para la venta y sub-arriendo a terceros de la oficina central.

24.2 Otros ingresos por función

El siguiente es el detalle correspondiente a los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020.

	01-01-2021 al 31-03-2021	Reformulado 01-01-2020 al 31-03-2020
Otros ingresos por función	M\$	M\$
Multas por desistimientos	12.323	54.636
Total otros ingresos por función	12.323	54.636

25. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES

El siguiente es el detalle del costo de ventas y gasto de administración correspondiente a los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020.

25.1 Costo de ventas

	01-01-2021 al 31-03-2021	Reformulado 01-01-2020 al 31-03-2020
Costo de ventas	M\$	M\$
Costo de venta de inmuebles (1)	8.901.961	5.626.140
Costo de servicios profesionales y de construcción (2)	195.958	12.006
Costo otros arriendos (3)	40.533	39.999
Total costo de ventas	9.138.452	5.678.145

- (1) Corresponde al costo de venta de viviendas, oficinas y locales comerciales vendidos a clientes finales.
 (2) Corresponde al costo de construcción y al costo de prestación de los servicios profesionales facturados a sociedades de negocio conjunto del grupo de empresas Paz Corp S.A. en las que no se tiene control.
 (3) Corresponde a los costos por sub-arriendo de oficina central.

25.2 Gastos de administración

	01-01-2021 al 31-03-2021	Reformulado 01-01-2020 al 31-03-2020
Gastos de administración	M\$	M\$
Remuneraciones, asesorías y honorarios	2.099.111	1.630.276
Planes de incentivos basados en acciones	220.367	(162.065)
Gastos de comercialización	368.666	148.162
Gastos de oficina y otros gastos generales	728.302	971.977
Amortización derecho de uso	93.871	91.312
Depreciación del activo fijo	53.401	67.226
Amortización de intangible	21.297	16.055
Total gastos de administración	3.585.015	2.762.943

26. RESULTADOS FINANCIEROS

El siguiente es el detalle del resultado financiero correspondiente a los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020.

		Reformulado
	01-01-2021 al 31-03-2021	01-01-2020 al 31-03-2020
Resultado financiero	M\$	M\$
Intereses activos financieros	51.559	215.654
Otros ingresos financieros de empresas relacionadas	2.367	0
Total ingresos financieros	53.926	215.654
Gastos por préstamos bancarios	(1.441.638)	(1.380.367)
Gastos financieros activados	1.348.712	1.356.956
Gastos por interés derecho de uso	(29.419)	(30.712)
Otros gastos	(17.399)	(22.008)
Total costos financieros	(139.744)	(76.131)
Resultados por unidades de reajuste por préstamos bancario, anticipo de clientes y otros	(2.456.176)	(2.544.934)
Resultados por unidades de reajuste por préstamos bancarios activados	2.482.904	2.396.027
Resultados por unidades de reajuste por anticipo de clientes activados	369.107	367.636
Resultados por unidades de reajuste	395.835	218.729
Diferencias de cambio		
Negativa	51.268	652
Total diferencias de cambio	51.268	652
Total resultado financiero	361.285	358.904

27. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El siguiente es el detalle de otras ganancias (pérdidas) correspondiente a los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020.

		Reformulado
	01-01-2021 al 31-03-2021	01-01-2020 al 31-03-2020
Otras ganancias (pérdidas)	M\$	M\$
Otras ganancias	14	40.827
Total otras ganancias	14	40.827

28. RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, 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 el período de tres terminados al 31 de marzo de 2021 se originó un abono a resultados por impuesto a las ganancias ascendente a M\$ 313.226. Al 31 de marzo de 2020, el impuesto a las ganancias representó un cargo en resultado por M\$ 1.257.187.

El abono (cargo) a resultados por impuesto a las ganancias correspondiente a los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020, se detalla como sigue:

	01-01-2021 al 31-03-2021	Reformulado 01-01-2020 al 31-03-2020
	M\$	M\$
Gasto por impuestos a las ganancias		
Gasto por impuestos corrientes	(2.381.027)	(4.705.225)
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias, neto, total	(2.381.027)	(4.705.225)
Ingreso (gasto) diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	2.694.253	3.448.038
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, total	2.694.253	3.448.038
Total gastos por impuestos a las ganancias	313.226	(1.257.187)

Localización del efecto en resultados por impuestos a las ganancias

	01-01-2021 al 31-03-2021	Reformulado 01-01-2020 al 31-03-2020
	M\$	M\$
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias por partes extranjera y nacional (presentación)		
Gasto por impuestos corrientes, neto, extranjero	(58)	(3.532)
Gasto por impuestos corrientes, neto, nacional	(2.380.969)	(4.701.693)
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	(2.381.027)	(4.705.225)
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, nacional	2.694.253	3.448.038
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, total	2.694.253	2.790.413
Gasto por impuesto a las ganancias	313.226	(1.257.187)

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 tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020.

	01-01-2021 al 31-03-2021	Reformulado 01-01-2020 al 31-03-2020
	M\$	M\$
Conciliación del gasto por impuestos a las ganancias		
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(537.118)	(260.642)
Diferencias permanentes	844.225	(1.034.376)
Otro Incremento en cargo por impuestos legales	6.119	37.831
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, total	850.344	(996.545)
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	313.226	(1.257.187)

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.

	01-01-2021 al 31-03-2021 M\$	Reformulado 01-01-2020 al 31-03-2020 M\$
Ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	1.982.384	(457.478)
Resultado disponible para accionistas comunes, básico		
Promedio ponderado de número de acciones, básico	283.369.203	283.369.203
Ganancias (pérdidas) básicas por acción (\$ por acción)	7,00	(1,61)

No existen transacciones o conceptos que generen efecto dilutivo.

30. INFORMACIÓN POR SEGMENTO

Para la información por segmentos se utilizan criterios que 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” que consiste en realizar una consolidación de acuerdo a los porcentaje que participa Paz Corp, independiente del control que se ejerza.

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los países en que la Sociedad tiene operaciones y están alocados sus activos, son 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 en las que no se tiene control de las siguientes sociedades:

País	Estado financiero	Porcentaje de participación	
		31-03-2021	31-12-2020
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%
Chile	Inmobiliaria FP 50 SPA	50,00%	0%
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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 y los resultados integrales correspondientes a los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

30.1 Estados de situación financiera

Al 31 de marzo de 2021	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIIF
LINEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
ACTIVOS	31-03-2021	31-03-2021	31-03-2021	31-03-2021	31-03-2021	31-03-2021
ACTIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	46.245.331	3.545.378	0	49.790.709	(2.662.624)	47.128.085
Otros activos financieros, corrientes	226.299	1.549.447	0	1.775.746	(1.549.446)	226.300
Otros activos no financieros, corrientes	23.658.742	1.854.827	0	25.513.569	(4.686.914)	20.826.655
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	17.549.578	3.103.373	0	20.652.951	(5.187.437)	15.465.514
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	6.023.247	95.219	0	6.118.466	5.820.029	11.938.495
Inventarios, corrientes	179.329.276	11.504.944	0	190.834.220	(27.548.193)	163.286.027
Activos por impuestos, corrientes	785.817	209.884	0	995.701	(210.079)	785.622
Total Activos Corrientes	273.818.290	21.863.072	0	295.681.362	(36.024.664)	259.656.698
ACTIVOS NO CORRIENTES						
Otros activos no financieros, no corrientes	2.862.782	0	0	2.862.782	(85.616)	2.777.166
Derechos por cobrar, no corrientes	417.701	736.007	0	1.153.708	(568.702)	585.006
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	15.957.622	0	0	15.957.622	15.631.781	31.589.403
Inventarios, no corrientes	277.751.025	19.461.033	0	297.212.058	(48.589.639)	248.622.419
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	725.029	0	0	725.029	36.011.704	36.736.733
Activos intangibles distintos de la plusvalía	438.071	31.618	0	469.689	(152.241)	317.448
Propiedades, planta y equipo	311.672	211.246	0	522.918	(185.865)	337.053
Derechos de uso	3.660.952	47.900	0	3.708.852	(47.898)	3.660.954
Activos por impuestos diferidos	25.218.606	1.972.983	0	27.191.589	(2.111.932)	25.079.657
Total Activos No Corrientes	327.343.460	22.460.787	0	349.804.247	(98.408)	349.705.839
TOTAL DE ACTIVOS	601.161.750	44.323.859	0	645.485.609	(36.123.072)	609.362.537

Al 31 de diciembre de 2020	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIIF
LINEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
ACTIVOS	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020
ACTIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	58.445.537	3.115.618	0	61.561.155	(1.751.732)	59.809.423
Otros activos financieros, corrientes	418.752	1.708.592	0	2.127.344	(1.708.592)	418.752
Otros activos no financieros, corrientes	22.477.478	2.056.949	0	24.534.427	(5.090.454)	19.443.973
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9.497.737	3.263.858	0	12.761.595	(4.153.406)	8.608.189
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	6.010.007	96.982	0	6.106.989	5.895.531	12.002.520
Inventarios, corrientes	146.148.728	11.084.170	0	157.232.898	(29.788.367)	127.444.531
Activos por Impuestos, corrientes	534.129	203.574	0	737.703	(203.784)	533.919
Total Activos Corrientes	243.532.368	21.529.743	0	265.062.111	(36.800.804)	228.261.307
ACTIVOS NO CORRIENTES						
Otros activos no financieros, no corrientes	2.498.220	0	0	2.498.220	(77.302)	2.420.918
Derechos por cobrar, no corrientes	465.271	728.908	0	1.194.179	(564.531)	629.648
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	53.048.972	0	(37.749.611)	15.299.361	15.299.361	30.598.722
Inventarios, no corrientes	284.195.119	19.221.800	0	303.416.919	(48.108.216)	255.308.703
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	733.575	0	0	733.575	36.306.818	37.040.393
Activos intangibles distintos de la plusvalía	459.368	33.683	0	493.051	(154.306)	338.745
Propiedades, planta y equipo	327.824	156.014	0	483.838	(180.967)	302.871
Derechos de uso	3.754.823	64.055	0	3.818.878	(64.055)	3.754.823
Activos por impuestos diferidos	22.450.428	1.987.240	0	24.437.668	(2.082.949)	22.354.719
Total Activos No Corrientes	367.933.600	22.191.700	(37.749.611)	352.375.689	373.853	352.749.542
TOTAL DE ACTIVOS	611.465.968	43.721.443	(37.749.611)	617.437.800	(36.426.951)	581.010.849

30.1 Estados de situación financiera (continuación)

Al 31 de marzo de 2021	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIIF
LÍNEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	31-03-2021	31-03-2021	31-03-2021	31-03-2021	31-03-2021	31-03-2021
PASIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos financieros, corrientes	170.507.232	7.091.302	0	177.598.534	(21.456.752)	156.141.782
Pasivos por arrendamientos, corrientes	322.382	26.994	0	349.376	(26.993)	322.383
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	9.130.341	1.278.251	0	10.408.592	(1.228.731)	9.179.861
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	43.779	83.772	0	127.551	59.676	187.227
Otras provisiones, corrientes	5.173.666	3.547	0	5.177.213	(3.547)	5.173.666
Pasivos por impuestos, corrientes	1.083.201	0	0	1.083.201	(52.663)	1.030.538
Otros pasivos no financieros, corrientes	20.906.564	3.407.303	0	24.313.867	(3.956.451)	20.357.416
Total Pasivos Corrientes	207.167.165	11.891.169	0	219.058.334	(26.665.461)	192.392.873
PASIVOS NO CORRIENTES						
Otros pasivos financieros, no corrientes	188.157.875	2.548.856	0	190.706.731	(5.522.339)	185.184.392
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	3.506.769	21.361	0	3.528.130	(21.361)	3.506.769
Cuentas por pagar, no corrientes	8.877.253	0	0	8.877.253	0	8.877.253
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	17.843.972	1.571	0	17.845.543	(2.064.982)	15.780.561
Otras provisiones, no corrientes	1.166.380	0	0	1.166.380	0	1.166.380
Pasivo por impuestos diferidos	18.719	23.119	0	41.838	0	41.838
Otros pasivos no financieros, no corrientes	18.651.785	1.482.464	0	20.134.249	(1.848.929)	18.285.320
Total Pasivos No Corrientes	238.222.753	4.077.371	0	242.300.124	(9.457.611)	232.842.513
TOTAL PASIVOS	445.389.918	15.968.540	0	461.358.458	(36.123.072)	425.235.386
PATRIMONIO NETO						
Capital emitido	15.537.416	36.955.195	0	52.492.611	0	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas	126.961.687	(9.282.578)	0	117.679.109	0	117.679.109
Primas de emisión	11.160.579	0	0	11.160.579	0	11.160.579
Otras reservas	(2.873.253)	682.702	0	(2.190.551)	0	(2.190.551)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	150.786.429	28.355.319	0	179.141.748	0	179.141.748
Participaciones no controladoras	4.985.403	0	0	4.985.403	0	4.985.403
Patrimonio Total	155.771.832	28.355.319	0	184.127.151	0	184.127.151
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	601.161.750	44.323.859	0	645.485.609	(36.123.072)	609.362.537

Al 31 de diciembre de 2020	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIIF
LÍNEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020
PASIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos financieros, corrientes	170.006.588	7.237.823	0	177.244.411	(19.678.569)	157.565.842
Pasivos por arrendamientos, corrientes	320.284	32.469	0	352.753	(32.469)	320.284
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	8.952.906	1.417.566	0	10.370.472	(1.309.702)	9.060.770
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	35.206	95.989	0	131.195	23.379	154.574
Otras provisiones, corrientes	5.391.785	3.613	0	5.395.398	(3.613)	5.391.785
Pasivos por impuestos, corrientes	392.046	0	0	392.046	(21.790)	370.256
Otros pasivos no financieros, corrientes	19.629.487	2.663.328	0	22.292.815	(3.156.716)	19.136.099
Total Pasivos Corrientes	204.728.302	11.450.788	0	216.179.090	(24.179.480)	191.999.610
PASIVOS NO CORRIENTES						
Otros pasivos financieros, no corrientes	169.826.092	2.605.130	0	172.431.222	(9.361.967)	163.069.255
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	3.588.720	34.009	0	3.622.729	(34.009)	3.588.720
Cuentas por pagar, no corrientes	3.059.156	0	0	3.059.156	0	3.059.156
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	17.281.965	37.739.761	(37.749.611)	17.272.115	(1.882.304)	15.389.811
Otras provisiones, no corrientes	1.304.783	0	0	1.304.783	0	1.304.783
Pasivo por impuestos diferidos	0	11.641	0	11.641	0	11.641
Otros pasivos no financieros, no corrientes	20.195.347	734.541	0	20.929.888	(969.191)	19.960.697
Total Pasivos No Corrientes	215.256.063	41.125.082	(37.749.611)	218.631.534	(12.247.471)	206.384.063
TOTAL PASIVOS	419.984.365	52.575.870	(37.749.611)	434.810.624	(36.426.951)	398.383.673
PATRIMONIO NETO						
Capital emitido	52.491.611	1.000	0	52.492.611	0	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas	125.760.063	(10.063.338)	0	115.696.725	0	115.696.725
Primas de emisión	11.160.579	0	0	11.160.579	0	11.160.579
Otras reservas	(2.869.515)	1.207.911	0	(1.661.604)	0	(1.661.604)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	186.542.738	(8.854.427)	0	177.688.311	0	177.688.311
Participaciones no controladoras	4.938.865	0	0	4.938.865	0	4.938.865
Patrimonio Total	191.481.603	(8.854.427)	0	182.627.176	0	182.627.176
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	611.465.968	43.721.443	(37.749.611)	617.437.800	(36.426.951)	581.010.849

30.2 Estados de resultados

Al 31 de marzo de 2021	"Negocios Conjuntos "			Conciliación	NIIF
LINEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Totales	Ajuste	Totales
ESTADO DE RESULTADOS	01-01-2020 al 31-03-2021	01-01-2020 al 31-03-2021	01-01-2020 al 31-03-2021	01-01-2020 al 31-03-2021	01-01-2020 al 31-03-2021
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias inmuebles	16.970.935	943.125	17.914.060	(4.100.433)	13.813.627
Ingresos de actividades ordinarias servicios	56.843	0	56.843	0	56.843
Ingresos de actividades ordinarias constructora	151.449	0	151.449	0	151.449
Ingresos de actividades ordinarias venta terrenos	0	0	0	0	0
Ingresos de actividades ordinarias otros arriendos	227.004	0	227.004	(9.852)	217.152
Costo de ventas	(11.777.146)	(663.249)	(12.440.395)	3.301.943	(9.138.452)
Ganancia bruta	5.629.085	279.876	5.908.961	(808.342)	5.100.619
Otros ingresos, por función	22.448	5.109	27.557	(15.234)	12.323
Gastos de administración	(3.703.419)	(441.291)	(4.144.710)	559.695	(3.585.015)
Otros gastos, por función	0	0	0	0	0
Otras ganancias (pérdidas)	14	0	14	0	14
Ingresos financieros	53.505	2.170	55.675	(1.749)	53.926
Costos financieros	(173.329)	(7.368)	(180.697)	40.953	(139.744)
Participación en las ganancias de asociadas utilizando el método de la participación	(8.546)	0	(8.546)	108.648	100.102
Diferencias de cambio	788	153.403	154.191	(102.923)	51.268
Resultado por unidades de reajuste	163.407	(17)	163.390	232.445	395.835
Ganancia (Pérdida) del segmento sobre el que se informa, antes de impuesto	1.983.953	(8.118)	1.975.835	13.493	1.989.328
Gasto por impuestos a las ganancias	321.852	4.867	326.719	(13.493)	313.226
Ganancia (pérdida)	2.305.805	(3.251)	2.302.554	0	2.302.554
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	320.170	0	320.170	0	320.170
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	1.985.635	(3.251)	1.982.384	0	1.982.384

Al 31 de marzo de 2020	"Negocios Conjuntos "			Conciliación	Reformulado NIIF
LINEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Totales	Ajuste	Totales
ESTADO DE RESULTADOS	01-01-2020 al 31-03-2020	01-01-2020 al 31-03-2020	01-01-2020 al 31-03-2020	01-01-2020 al 31-03-2020	01-01-2020 al 31-03-2020
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias inmuebles	8.420.404	1.602.912	10.023.316	(1.600.609)	8.422.707
Ingresos de actividades ordinarias servicios	4.604	0	4.604	0	4.604
Ingresos de actividades ordinarias Constructora	413.364	0	413.364	0	413.364
Ingresos de actividades ordinarias venta terrenos	0	0	0	0	0
Ingresos de actividades ordinarias otros arriendos	2.225.533	0	2.225.533	(2.079.903)	145.630
Costo de ventas	(7.481.213)	(1.302.834)	(8.784.047)	3.105.902	(5.678.145)
Ganancia bruta	3.582.692	300.078	3.882.770	(574.610)	3.308.160
Otros ingresos, por función	55.949	15.458	71.407	(16.771)	54.636
Gastos de administración	(2.874.035)	(573.141)	(3.447.176)	684.233	(2.762.943)
Otros gastos, por función	0	(1.497)	(1.497)	1.497	0
Otras ganancias (pérdidas)	40.827	0	40.827	0	40.827
Ingresos financieros	219.087	25.755	244.842	(29.188)	215.654
Costos financieros	(141.682)	(34.244)	(175.926)	99.795	(76.131)
Participación en las ganancias de asociadas utilizando el método de la participación	(5.790)	0	(5.790)	(28.451)	(34.241)
Diferencias de cambio	8.718	162.450	171.168	(170.516)	652
Resultado por unidades de reajuste	127.519	(15)	127.504	91.225	218.729
Ganancia (Pérdida) del segmento sobre el que se informa, antes de impuesto	1.013.285	(105.156)	908.129	57.214	965.343
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.227.694)	27.721	(1.199.973)	(57.214)	(1.257.187)
Ganancia (pérdida)	(214.409)	(77.435)	(291.844)	0	(291.844)
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	165.634	0	165.634	0	165.634
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	(380.043)	(77.435)	(457.478)	0	(457.478)

30.2 Estados de resultados (continuación)

Al 31 de marzo de 2021	"Negocios Conjuntos"			Conciliación	NIIF
Conceptos	Chile	Perú	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2020 al	01-01-2020 al	01-01-2020 al	01-01-2020 al	01-01-2020 al
	31-03-2021	31-03-2021	31-03-2021	31-03-2021	31-03-2021
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos por Intereses Segmento	53.505	2.170	55.675	(1.749)	53.926
Total	53.505	2.170	55.675	(1.749)	53.926
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	53.401	19.444	72.845	(19.444)	53.401
Total	53.401	19.444	72.845	(19.444)	53.401
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	21.297	2.413	23.710	(2.413)	21.297
Total	21.297	2.413	23.710	(2.413)	21.297

Al 31 de marzo de 2020	"Negocios Conjuntos"			Conciliación	Reformulado
	Chile	Perú	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2020 al	01-01-2020 al	01-01-2020 al	01-01-2020 al	01-01-2020 al
Conceptos	31-03-2020	31-03-2020	31-03-2020	31-03-2020	31-03-2020
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos por Intereses Segmento	219.087	25.755	244.842	(29.188)	215.654
Total	219.087	25.755	244.842	(29.188)	215.654
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	67.226	33.966	101.192	(33.966)	67.226
Total	67.226	33.966	101.192	(33.966)	67.226
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	16.055	3.898	19.953	(3.898)	16.055
Total	16.055	3.898	19.953	(3.898)	16.055

30.3 Cuadros de flujos

Al 31 de marzo de 2021	"Negocios Conjuntos"			Conciliación	NIIF
Conceptos	Chile	Perú	Totales	Ajustes	Totales
	01-01-2021 al 31-03-2021	01-01-2021 al 31-03-2021	01-01-2021 al 31-03-2021	01-01-2021 al 31-03-2021	01-01-2021 al 31-03-2021
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(27.713.620)	581.788	(27.131.832)	(4.451.136)	(31.582.968)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(38.119)	(76.054)	(114.173)	4.898	(109.275)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	15.551.533	(75.974)	15.475.559	3.535.346	19.010.905
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(12.200.206)	429.760	(11.770.446)	(910.892)	(12.681.338)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	58.445.537	3.115.618	61.561.155	(1.751.732)	59.809.423
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	46.245.331	3.545.378	49.790.709	(2.662.624)	47.128.085

Al 31 de marzo de 2020	"Negocios Conjuntos"			Conciliación	Reformulado NIIF
Conceptos	Chile	Perú	Totales	Ajustes	Totales
	01-01-2020 al 31-03-2020	01-01-2020 al 31-03-2020	01-01-2020 al 31-03-2020	01-01-2020 al 31-03-2020	01-01-2020 al 31-03-2020
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(15.839.921)	(1.702.881)	(17.542.802)	(1.437.929)	(18.980.731)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	2.724	(24.833)	(22.109)	2.025.525	2.003.416
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	23.899.259	2.645.680	26.544.939	(1.210.112)	25.334.827
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	8.062.062	917.966	8.980.028	(622.516)	8.357.512
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	55.311.404	1.561.972	56.873.376	(1.981.044)	54.892.332

31. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

31.1 Contingencias

Chile

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, fueron M\$ 29.737 y M\$ 40.215, respectivamente, según el siguiente detalle:

Materia	Provisiones corrientes			
	31-03-2021		31-12-2020	
	N° Litigios	Provisión M\$	N° Litigios	Provisión M\$
Causas Civiles-Multas	4	18.536	4	18.370
Juicios Civiles-Indemnizaciones	1	2.620	1	2.620
Juicios Laborales	3	8.581	6	19.225
Total provisión	8	29.737	11	40.215

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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, una de las filiales de Paz Realty presenta una provisión de contingencias por demandas laborales de trabajadores, ascendentes a M\$ 116.024 y M\$ 122.434, respectivamente según se detalla en Nota N° 20.1.5.

Perú

Al 31 de marzo de 2021 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 31 de diciembre 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 31 de marzo de 2021, Paz Corp S.A. mantiene 11 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 4.121.

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 31 de marzo de 2021, 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 31 de marzo de 2021, 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
		Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Garantiza medidas de mitigación vial	UF	6.342
	Banco Santander Chile	Inmobiliaria PB 70 SPA	Garantiza conservación del pavimento	UF	2.400
		Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	UF	2.144
		Constructora Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	UF	8.731
		Inmobiliaria PDV 70 SPA	Garantiza paisajismo	UF	171
		Constructora Paz SPA	Garantiza obras de rotura	UF	11
		Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza traslado matriz de agua potable	UF	2.600
		Inmobiliaria PDV70 SPA	Garantiza ejecución de obras	UF	13
		Inmobiliaria PK 67 S.A.	Garantiza conservación del pavimento	UF	35
		Inmobiliaria PK 67 S.A.	Garantiza correcta supresión del medidor	UF	400
		Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	M\$	217.306
	No Corriente	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza ejecución de obras	UF	124
		Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Garantiza correcta supresión del medidor	UF	516
		Inmobiliaria PB 70 SPA	Garantiza conservación del pavimento	UF	21
		Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	M\$	43.041

31.3.2 Terrenos hipotecados

Empresa	Concepto	Monto garantía UF
Inmobiliaria Paz SPA	Proyectos en desarrollo y escrituración	1.940.652
Inmobiliaria Paz SPA	Terrenos	5.726.870
Inmobiliaria PDV 70 SPA	Proyectos en desarrollo	472.621
Inmobiliaria PDV 70 SPA	Terrenos	188.305
Inmobiliaria PK 67 S.A.	Proyectos en desarrollo	439.612
Inmobiliaria PK 67 S.A.	Terrenos	221.356
Inmobiliaria FP 75 SPA	Proyectos en desarrollo	1.682.435
Inmobiliaria FP 75 SPA	Terrenos	719.713
Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Proyectos en desarrollo	624.686
Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Proyectos en escrituración	219.134
Paz Corp S.A.	Terrenos	301.587
	Total	12.536.971

31.4 Sanciones Administrativas

31.4.1 De la Comisión para el Mercado Financiero:

Al 31 de marzo de 2021, 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 31 de marzo de 2021, no existen cauciones obtenidas de terceros.

32. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL

La distribución de personal de la Sociedad al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es la siguiente:

31-03-2021					
País	Gerentes y principales ejecutivos	Profesionales, técnicos y vendedores	Trabajadores de la construcción y otros	Total	Promedio del período
Chile	8	134	1.216	1.358	1.280
Perú	1	67	0	68	69
Total	9	201	1.216	1.426	1.349

31-12-2020					
País	Gerentes y principales ejecutivos	Profesionales, técnicos y vendedores	Trabajadores de la construcción y otros	Total	Promedio del período
Chile	7	130	1.093	1.230	1.235
Perú	1	67	0	68	69
Brasil	0	0	0	0	3
Total	8	197	1.093	1.298	1.307

33. MEDIO AMBIENTE

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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

- 1 En junta ordinaria de accionista celebrada con fecha 20 de abril de 2021, se acordó:
 - 1.1 Distribuir como dividendo una suma equivalente a \$17 por acción. Lo anterior significa la distribución de un dividendo definitivo total de \$4.817.276.451. El referido dividendo fue puesto a disposición de los accionistas a contar del día 20 de mayo de 2021 y, en consecuencia, tendrán derecho al mismo los accionistas que figuren inscritos en el registro de accionistas de la Sociedad a la medianoche del día 13 de mayo del presente año.
 - 1.2 La elección como directores de la Sociedad a Ricardo Paz Daniels, Enrique Bone Soto, Ariel Magendzo Weinberger, Francisco León Délano, Karen Ergas Segal, Roberto Zahler Mayanz y Jennifer Soto Urrea, estos tres últimos en calidad de independientes.
- 2 En sesión de directorio celebrada con fecha 20 de abril de 2021, se acordó por unanimidad, lo siguiente:
 - 2.1 El Comité de Directores de la Sociedad quedó compuesto por los directores Karen Ergas Segal, Roberto Zahler Mayanz, y Francisco León Délano.
 - 2.2 El Comité de Riesgos y Asuntos Afines de la Sociedad quedó compuesto por los directores Enrique Bone Soto, Ariel Magendzo Weinberger, Ricardo Paz Daniels y Jennifer Soto Urrea.
 - 2.3 Designar al señor Ariel Magendzo Weinberger como nuevo Presidente de la Sociedad.

Adicionalmente, en esta misma fecha asumió como Gerente General de la Sociedad al señor César Barros Soffía.

35. REFORMULACIÓN ESTADOS FINANCIEROS

La Sociedad ha decidido reformular los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 con el objeto de corregir la aplicación de la norma contable IFRS 10, relacionada con el proceso de consolidación contable de la Sociedad con sus filiales.

En base a la correcta aplicación de la norma contable antes referida, las utilidades generadas por los servicios profesionales y de construcción, y la venta de terrenos, a sociedades controladas por la Empresa, deben registrarse bajo lo que la norma identifica como utilidad no realizada. En el caso de sociedades en las cuales Paz Corp S.A. incorporó socios minoritarios, dado que la Empresa controla estas sociedades, la norma contable establece que dicha utilidad no realizada debe ser íntegramente reconocida cuando se vendan los inmuebles de los proyectos en cuestión a clientes finales y no parcialmente en función del porcentaje del socio minoritario en dichas sociedades, que era la forma en que se registraba hasta la fecha previa de la reformulación. A su vez, el ajuste descrito en los cuadros siguientes también contemplan los efectos de la revisión a la metodología de cálculo utilizada para determinar las utilidades no realizadas generadas en la prestación de servicios profesionales y de construcción.

La sociedad ha reformulado los estados financieros al 31 de diciembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y saldos de apertura al 1 de enero de 2019, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, registrando en forma retroactiva los ajustes que se describen a continuación:

Estado de resultado	31 de marzo de 2020			
	Presentación original M\$	Presentación reformulada M\$	Ajuste sobre resultados M\$	Variación %
Ingresos de actividades ordinarias	14.097.584	8.986.305	(5.111.279)	(36,26%)
Costo de ventas	(8.478.722)	(5.678.145)	2.800.577	(33,03%)
Ganancia bruta	5.618.862	3.308.160	(2.310.702)	(41,12%)
Gasto de administración	(2.637.998)	(2.762.943)	(124.945)	4,74%
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO	3.400.990	965.343	(2.435.647)	(71,62%)
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.914.812)	(1.257.187)	657.625	(34,34%)
GANANCIA (PÉRDIDA)	1.486.178	(291.844)	(1.778.022)	(119,64%)
Ganancia (pérdida) atribuible a:				
Controladora	1.320.544	(457.478)	(1.778.022)	(134,64%)
Participaciones no controladoras	165.634	165.634	0	0%
GANANCIA (PÉRDIDA)	1.486.178	(291.844)	(1.778.022)	(119,64%)

Este cambio no tuvo impactos en los Otros resultados integrales ni en los estados consolidados de flujos de efectivo.