



PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

Correspondiente al período de nueve meses terminados al
30 de septiembre 2019

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	13
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	20
2.5. Entidades subsidiarias	21
2.6. Transacciones en moneda extranjera	22
2.7. Información financiera por segmentos operativos	23
2.8. Propiedades, planta y equipo	23
2.9. Activos intangibles distintos de la plusvalía	24
2.10. Plusvalía	24
2.11. Costos por intereses	24
2.12. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros	25
2.13. Activos financieros	25
2.14. Inventarios	25
2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	26
2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo	27
2.17. Capital social	27
2.18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	27
2.19. Préstamos y otros pasivos financieros	27
2.20. Arrendamientos	28
2.21. Impuesto a la renta e impuestos diferidos	28
2.22. Beneficios a los empleados	29
2.23. Provisiones	29
2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	30
2.25. Reconocimiento de ingresos	30
2.26. Distribución de dividendos	31

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ÍNDICE

	Página N°
3. FACTORES DE RIESGO	31
3.1. Cambios en condiciones económicas y de mercado	31
3.2. Volatilidad de los mercados financieros	32
3.3. Naturaleza cíclica del ciclo del negocio	32
3.4. Liquidez requerida para desarrollar proyectos	33
3.5. Deuda, tasa de interés e inflación	33
3.6. Riesgo de tipo de cambio moneda extranjera	36
3.7. Covenants de deuda	37
3.8. Clasificación de riesgo de la Compañía	37
3.9. Fluctuación de valor y disponibilidad de suelo	38
3.10. Fluctuaciones de precios en materias primas y mano de obra	39
3.11. Restricciones en el mercado de financiamiento hipotecario	39
3.12. Cambios en normativas tributarias	40
3.13. Cambios legales y regulatorios	41
3.14. Calidad y servicio de post-venta	42
3.15. Competencia con otros desarrolladores inmobiliarios	42
3.16. Riesgos propios de la actividad de la construcción	43
3.17. Condiciones climáticas o desastres naturales	43
3.18. Mitigación de riesgos	43
4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN	44
4.1. Estimación provisión grado de avance	44
4.2. Estimación provisión garantía legal	44
4.3. Impuestos diferidos	44
4.4. Pagos basados en acciones	44
5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	45
6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES	46
7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES	47
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 Nº
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
11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	57
12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS	58
13. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	59
13.1. Composición del rubro	59
13.2. Información resumida de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación	60
14. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA	61
15. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	63
15.1. Composición del rubro	63
15.2. Vidas útiles técnicas para los bienes	63
15.3. Detalle de reconciliación de cambios en propiedades, planta y equipo por clases	64
16. IMPUESTOS DIFERIDOS	65
16.1. Activos por impuestos diferidos	65
16.2. Pasivos por impuestos diferidos	65
16.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera	65
16.4. Compensación de partidas	66
17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	66
17.1. Clases de otros pasivos financieros	66
17.2. Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, corrientes	67
17.3. Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, no corrientes	68
17.4. Otros pasivos financieros - tipo de interés y monedas, corrientes y no corrientes	70
18. DERECHOS DE USO Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTO	70
18.1. Derechos de uso	70
18.2. Pasivos por arrendamiento	70

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ÍNDICE

	Página Nº
19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	71
19.1. Estratificación - vencimientos de proveedores	71
19.2. Operaciones de confirming	72
20. PROVISIONES	72
20.1. Provisiones	72
20.2. Movimiento de las provisiones	74
21. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	75
22. PATRIMONIO NETO	75
22.1. Capital suscrito y pagado	75
22.2. Número de acciones suscritas y pagadas	75
22.3. Gestión de capital	75
22.4. Dividendos	76
22.5. Otras reservas	76
22.6. Distribución de accionistas	77
22.7. Participaciones no controladoras	77
22.8. Utilidad líquida distribuible	77
23. POLÍTICA DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES	78
24. INGRESOS	80
24.1. Ingresos de actividades ordinarias	80
24.2. Otros ingresos por función	80
25. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES	81
25.1. Costo de ventas	81
25.2. Gastos de administración	81
26. RESULTADOS FINANCIEROS	82
27. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	82
28. RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	83
29. UTILIDAD POR ACCIÓN	84
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. Avaluos, fianzas y compromisos	92
31.4. Garantías	93
31.5. Sanciones administrativas	95
31.6. Cauiones obtenidas de terceros	95
32. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL	95
33. MEDIO AMBIENTE	95
34. HECHOS POSTERIORES	96

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

(Expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	41.449.812	25.770.051
Otros activos financieros, corrientes	6	157.863	206.645
Otros activos no financieros, corrientes	7	13.105.633	16.872.236
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	27.241.195	23.203.261
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	10.992.711	23.021.807
Inventarios, corrientes	10	87.372.294	116.227.048
Activos por impuestos, corrientes	11	2.611.002	2.078.844
Total Activos Corrientes		182.930.510	207.379.892
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	5.830.813	1.694.894
Derechos por cobrar, no corrientes	8	0	309.700
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	15.144.109	12.121.566
Inventarios, no corrientes	10	241.073.879	159.146.734
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	44.979.081	42.631.749
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	378.097	313.093
Propiedades, planta y equipo	15	634.489	709.253
Derechos de uso	18	4.056.198	0
Activos por impuestos diferidos	16	15.440.300	11.841.592
Total Activos No Corrientes		327.536.966	228.768.581
TOTAL ACTIVOS		510.467.476	436.148.473

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018
(Expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	84.899.889	95.095.132
Pasivos por arrendamientos, corrientes	18	285.506	0
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	8.198.049	9.534.742
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	1.332.234	1.669.348
Otras provisiones, corrientes	20	3.878.055	10.332.468
Pasivos por impuestos, corrientes	11	5.910.975	358.429
Otros pasivos no financieros, corrientes	21	10.810.803	16.543.569
Total Pasivos Corrientes		115.315.511	133.533.688
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	159.758.691	106.432.851
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	18	3.831.406	0
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	16.246.985	16.878.863
Otras provisiones, no corrientes	20	1.094.264	1.665.982
Otros pasivos no financieros, no corrientes	21	19.681.502	5.498.801
Total Pasivos No Corrientes		200.612.848	130.476.497
TOTAL PASIVOS		315.928.359	264.010.185
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	22	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		123.871.687	104.680.781
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	22	1.176.966	(323.961)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		188.701.843	168.010.010
Participaciones no controladoras	22	5.837.274	4.128.278
Patrimonio Total		194.539.117	172.138.288
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		510.467.476	436.148.473

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 (no auditados) (Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2018 al 30-09-2018 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	24	120.476.133	88.215.940	34.890.997	24.226.119
Costo de ventas	25	(79.945.227)	(58.559.045)	(22.599.496)	(16.663.124)
Ganancia bruta		40.530.906	29.656.895	12.291.501	7.562.995
Otros ingresos, por función	24	127.157	150.170	39.741	26.086
Gasto de administración	25	(10.768.999)	(9.594.390)	(4.063.658)	(3.316.937)
Otras ganancias (pérdidas)	27	26.814	(2.562)	83	(37.487)
Ingresos financieros	26	709.725	788.679	242.394	258.686
Costos financieros	26	(494.629)	(476.312)	(110.177)	(83.143)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	1.150.812	(413.696)	935.555	(212.791)
Diferencias de cambio	26	(10.324)	(126.200)	(5.475)	(3.025)
Resultado por unidades de reajuste	26	(304.767)	40.074	(112.153)	(31.942)
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		30.966.695	20.022.658	9.217.811	4.162.442
Gasto por impuestos a las ganancias	28	(7.511.862)	(5.740.134)	(2.840.000)	(1.207.021)
GANANCIA		23.454.833	14.282.524	6.377.811	2.955.421
Ganancia (pérdida), atribuible a:					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		21.352.142	14.519.733	4.881.225	3.115.835
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	22	2.102.691	(237.209)	1.496.586	(160.414)
GANANCIA		23.454.833	14.282.524	6.377.811	2.955.421
Ganancias por acción					
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		75,35	51,24	17,22	11,00
Ganancia (pérdida) por acción básica	29	75,35	51,24	17,22	11,00
Ganancias (pérdida) diluida por acción					
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		75,35	51,24	17,22	11,00
Ganancias (pérdida) diluida por acción		75,35	51,24	17,22	11,00

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 (no auditados)
(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2018 al 30-09-2018 M\$
Ganancia (Pérdida)		23.454.833	14.282.524	6.377.811	2.955.421
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos					
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	22	1.500.927	638.663	1.536.677	118.645
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período		1.500.927	638.663	1.536.677	118.645
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		1.500.927	638.663	1.536.677	118.645
Total Otro Resultado Integral		1.500.927	638.663	1.536.677	118.645
Total Resultado Integral		24.955.760	14.921.187	7.914.488	3.074.066
Resultado integral atribuible a:					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		22.853.069	15.158.396	6.417.902	3.234.480
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	22	2.102.691	(237.209)	1.496.586	(160.414)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		24.955.760	14.921.187	7.914.488	3.074.066

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 (no auditados)

(Expresado en miles de pesos)

2019										
Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2019		52.492.611	11.160.579	(161.459)	(162.502)	(323.961)	104.680.781	168.010.010	4.128.278	172.138.288
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	21.352.142	21.352.142	2.102.691	23.454.833
Otro resultado integral		0	0	1.500.927	0	1.500.927	0	1.500.927	0	1.500.927
Resultado integral		0	0	1.500.927	0	1.500.927	21.352.142	22.853.069	2.102.691	24.955.760
Dividendos		0	0	0	0	0	(2.161.236)	(2.161.236)	0	(2.161.236)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(393.695)	(393.695)
Total de cambios en patrimonio		0	0	1.500.927	0	1.500.927	19.190.906	20.691.833	1.708.996	22.400.829
Saldo final período actual 30/09/2019	22	52.492.611	11.160.579	1.339.468	(162.502)	1.176.966	123.871.687	188.701.843	5.837.274	194.539.117

2018										
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 01/01/2018		52.492.611	11.160.579	(2.328.796)	(162.502)	(2.491.298)	91.184.941	152.346.833	7.246.151	159.592.984
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	14.519.733	14.519.733	(237.209)	14.282.524
Otro resultado integral		0	0	638.663	0	638.663	0	638.663	0	638.663
Resultado integral		0	0	638.663	0	638.663	14.519.733	15.158.396	(237.209)	14.921.187
Dividendos		0	0	0	0	0	(1.958.314)	(1.958.314)	0	(1.958.314)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(3.527.340)	(3.527.340)
Total de cambios en patrimonio		0	0	638.663	0	638.663	12.561.419	13.200.082	(3.764.549)	9.435.533
Saldo final período actual 30/09/2018	22	52.492.611	11.160.579	(1.690.133)	(162.502)	(1.852.635)	103.746.360	165.546.915	3.481.602	169.028.517

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 (no auditados)
(Expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-01-2018 al 30-09-2018 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		137.377.622	103.694.300
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(131.101.366)	(83.355.708)
Otros (pagos) por actividades de operación		(315.091)	(86.126)
Intereses pagados		(400.270)	(476.312)
Intereses recibidos		709.725	788.679
Impuestos a las ganancias (pagados)		(6.090.183)	(7.605.861)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(42.281)	(825.151)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		138.156	12.133.821
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	861.500	898.898
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	13	(487.000)	(1.110.000)
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	13	0	638.879
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	15	8.440	0
Compras de propiedades, planta y equipo	15	(228.600)	(110.352)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		18.529	0
Compras de activos intangibles	14	(121.592)	(126.833)
Otras (salidas de efectivo)		0	(212.931)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		51.277	(22.339)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		80.627.143	55.211.802
Total importes procedentes de préstamos		80.627.143	55.211.802
Préstamos de entidades relacionadas		9.720.430	10.593.042
Pagos de préstamos		(54.988.130)	(29.723.048)
Pagos y otorgamiento de préstamos a entidades relacionadas		(10.782.548)	(29.873.024)
Pagos por arrendamientos		(302.122)	0
Dividendos pagados	22	(8.784.445)	(8.501.076)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		15.490.328	(2.292.304)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		15.679.761	9.819.178
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		15.679.761	9.819.178
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		25.770.051	22.799.884
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		41.449.812	32.619.062

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL PERÍODO TERMINADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (NO AUDITADO) Y AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (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 47,58%. Dicho grupo lo componen Inversiones Quantum Ltda. con un 12,24%, Inversiones Globus Ltda. con un 12,84%, Inversiones Brakers Ltda. con un 11,13%, Inversiones B y J Ltda. con un 10,85%, 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 2018, fueron aprobados por su Directorio en sesión ordinaria celebrada el día 5 de marzo de 2019 y, posteriormente presentados a la Junta Ordinaria de Accionistas con fecha 24 de abril de 2019, quien aprobó los mismos.

1.2 Segmentos operativos

Para la gestión del negocio, la Administración utiliza el criterio de segmentación geográfica incluyendo “Negocios Conjuntos”, considerando los países en que la Sociedad tiene operaciones y están localizados sus activos. Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad cuenta con operaciones en Chile, Perú y Brasil.

CHILE

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

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

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

PERÚ

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

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

Los estados financieros de Paz Centenario S.A. no se consolidan proporcionalmente desde la entrada en vigencia de la NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”; sin embargo, la Administración utiliza el criterio de segmentación geográfica incluyendo Negocios Conjuntos, según se explica en Nota N° 29 “Información por Segmento”.

BRASIL

Paz Corp S.A. ha desarrollado el negocio inmobiliario en la ciudad de Sao Paulo en Brasil a través de su filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. (en adelante “Paz Realty”).

En Hecho Esencial publicado con fecha 5 de junio de 2015, se informó que el Directorio de la Sociedad aprobó iniciar un proceso de venta abierto a terceros de sus negocios inmobiliarios en Brasil, desarrollados actualmente a través de su filial Paz Realty.

La Administración y el Directorio estiman que no es factible vender Paz Realty durante el ejercicio 2019. En consecuencia, la Sociedad ha decidido restringir su presencia en dicho país a la comercialización y venta de los proyectos actualmente existentes, suspendiendo futuras inversiones. Con esta decisión la Sociedad busca focalizar y potenciar sus negocios en los mercados de Chile y Perú.

En consideración a lo explicado en el párrafo anterior, se ha procedido a consolidar la filial Paz Realty, sin realizar la reclasificación como un activo mantenido para la venta, debido a que no se cumple con las condiciones establecidas en IFRS 5 y por considerar que este registro representa de forma más adecuada la realidad actual del negocio.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

2.1 Período contable

Los presentes estados financieros consolidados cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.
- Estado de Resultados Integrales por Función por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018.
- Estado de Cambio en el Patrimonio por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018.
- Estado de Flujos de Efectivo por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018.

2.2 Bases de preparación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados de Paz Corp S.A. y filiales al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Los presentes estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2019, fueron aprobados por su Directorio en sesión ordinaria celebrada con fecha 5 de noviembre de 2019.

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

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

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

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

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

2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes

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

Normas	Contenido	Fecha de aplicación obligatoria (*)
IFRS 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019
IFRIC 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de enero de 2019
IFRS 3	Combinaciones de negocios – intereses previos mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IFRS 9	Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa	1 de enero de 2019
IFRS 11	Acuerdos conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IAS 12	Impuestos a las ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio	1 de enero de 2019
IAS 23	Costos sobre préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados	1 de enero de 2019
IAS 28	Inversiones en asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos	1 de enero de 2019

2.3.1.1 IFRS 16 “Arrendamientos”

La IFRS 16 reemplaza a la IAS 17 Arrendamientos, la IFRIC 4 Determinación si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos Operativos-Incentivos y SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento. La norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios tengan en cuenta la mayoría de los arrendamientos en un solo modelo de balance. La contabilidad del arrendador según la IFRS 16 se mantiene sustancialmente sin cambios respecto a la IAS 17. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros utilizando principios similares a los de la IAS 17.

La administración de Paz Corp S.A. y Subsidiarias realizaron una evaluación detallada de los contratos de arriendos, concluyendo que el contrato asociado al arriendo de las oficinas en las que se emplaza el área administrativa y operativa del grupo se debe registrar según IFRS 16. La adopción impactó a los estados financieros consolidados en un monto no superior al 1% de los activos.

2.3.1.2 IFRIC 23 “Tratamiento de posiciones fiscales inciertas”

La administración de la Sociedad ha determinado que la adopción de la IFRIC 23, no tiene impacto en el reconocimiento de las posiciones fiscales inciertas.

2.3.1.3 IFRS 3 “Combinaciones de negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta”

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de otra entidad que es una operación conjunta, aplican los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable.

2.3.1.4 IFRS 9 “Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa”

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

Las enmiendas a IFRS 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos.

2.3.1.5 IFRS 11 “Acuerdos conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta”

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define la IFRS 3. Las enmiendas aclaran que los intereses previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación.

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

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

2.3.1.7 IAS 23 “Costo por Préstamos - costos de préstamos elegibles para ser capitalizados”

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

2.3.1.8 IAS 28 “Inversiones en Asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos”

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

Las enmiendas detalladas anteriormente desde el N° 2.3.1.3 al N° 2.3.1.8 son aplicables por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la Sociedad.

2.3.2 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 (*)
Marco conceptual	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
IFRS 3	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
IAS 1 e IAS 8	Definición de material	1 de enero de 2020
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

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

2.3.2.1 Marco conceptual (revisado)

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

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

2.3.2.2 IFRS 3 “Definición de un negocio”

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

Las enmiendas se tienen que aplicar a las combinaciones de negocios o adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de presentación de reporte que comience en o después del 1 de enero de 2020. En consecuencia, las entidades no tienen que revisar aquellas transacciones ocurridas en periodos anteriores. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada. Las enmiendas también podrían ser relevantes en otras áreas de IFRS (por ejemplo, pueden ser relevantes cuando una controladora pierde el control de una subsidiaria y ha adoptado anticipadamente la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto) (Enmiendas a la IFRS 10 e IAS 28).

2.3.2.3 IAS 1 “Definición de material”

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores, para alinear la definición de "material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta. Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

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

2.3.2.4 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 estima que la adopción de las nuevas normas, mejoras y modificaciones antes descritas y que pudiesen aplicarse, 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

2.5.1 Entidades de consolidación directa

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

PAIS	RUT	NOMBRE SOCIEDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	
			30-09-2019	31-12-2018
Chile	76.701.870-3	INMOBILIARIA PAZ SPA	100%	100%
Chile	76.659.200-7	CONSTRUCTORA PAZ SPA	100%	100%
Chile	76.420.950-8	PAZ SERVICIOS PROFESIONALES SPA	100%	100%
Chile	76.056.313-7	INVERSIONES PAZ PERÚ SPA	100%	100%
Chile	76.060.429-1	INVERSIONES PAZ BRASIL SPA	100%	100%

2.5.2 Entidades de consolidación indirecta

El siguiente es el detalle de las empresas subsidiarias al 30 de septiembre de 2019:

NOMBRE DE LA SOCIEDAD
Inmobiliaria Paz SPA
Inmobiliaria PDV 70 SPA
Inmobiliaria PW 75 SPA
Inmobiliaria Vista Golf LD SPA
Inmobiliaria FP 75 SPA
Inmobiliaria P100 SPA
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 SPA
Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA
Inmobiliaria PK 67 S.A.
Inmobiliaria PB70 SPA
Constructora Paz SPA
Paz Servicios Profesionales SPA
Inversiones Paz Brasil SPA
Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
Tolstoy 1 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.
Aricanduva Strip Center Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.
José Kauer Paz-Epel 2 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda
Catumbi Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.

2.6 Transacciones en moneda extranjera

2.6.1 Moneda funcional y de presentación

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

2.6.2 Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones.

Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados, excepto que corresponda su diferimiento en el patrimonio neto.

2.6.3 Tipos de cambio

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

FECHA	CLP / US\$	CLP / U.F.	CLP / Nuevo Sol Peruano	CLP / Real Brasileño
30-09-2019	728,21	28.048,53	215,77	175,10
31-12-2018	694,77	27.565,79	206,35	179,59

2.6.4 Entidades de Paz Corp S.A. y Subsidiarias

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades de Paz Corp S.A. (ninguna de las cuales opera en una economía hiperinflacionaria), que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- Los activos y pasivos de cada estado de situación financiera presentado se convierten al tipo de cambio de cierre de cada período o ejercicio;
- Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que este promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones);
- El patrimonio se mantiene a tipo de cambio histórico a la fecha de su adquisición o aportación, y al tipo de cambio medio a la fecha de generación para el caso de los estados acumulados; y
- Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

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

Los ajustes al menor valor o plusvalía comprada (goodwill) y al valor razonable de activos y pasivos que surgen en la adquisición de una entidad extranjera (o entidad con moneda funcional diferente 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. Dichos ejecutivos son los responsables de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos operativos, los cuales han sido identificados en forma geográfica como (i) Chile, (ii) Perú y (iii) Brasil. Esta información se detalla en Nota N° 30.

2.8 Propiedades, planta y equipo

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

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del período o ejercicio en el que se incurren.

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

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

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

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

2.9 Activos intangibles distintos de la plusvalía

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

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

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

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

2.9.1 Programas informáticos

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

2.10 Plusvalía

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

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

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

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

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

2.11 Costos por intereses

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

2.12 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

Los activos no financieros, distintos del menor valor (Goodwill), que hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

2.13 Activos financieros

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

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

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

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

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

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

2.14 Inventarios

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

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

- **Inmuebles para la venta**

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

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

- **Obras en curso**

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

- **Terrenos destinados a proyectos**

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

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

- **Materiales de construcción**

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

- **Terrenos para la venta**

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

2.15 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito) y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que Paz Corp S.A. y Subsidiarias, no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

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

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

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

2.16 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos. En el estado de situación financiera, los sobregiros de existir se clasifican como préstamos en el pasivo corriente. Para los propósitos del estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y efectivo equivalente consiste de disponible y efectivo equivalente de acuerdo a lo definido anteriormente.

2.17 Capital social

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

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

2.18 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

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

2.19 Préstamos y otros pasivos financieros

Los préstamos y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción.

Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

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

2.20 Arrendamientos

Los arrendamientos donde se tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, la Sociedad reconoce los activos y pasivos derivados del contrato de arrendamiento con duración superior a 12 meses y de valor subyacente significativo en base a NIIF 16 “arrendamientos”. Como arrendatario reconocerá los activos por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento que representa la obligación de los pagos mínimos por este concepto, usando la opción de registrar el activo en un monto igual al pasivo según lo permitido por NIIF16 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 en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias.

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

2.22 Beneficios a los empleados

2.22.1 Vacaciones del personal

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

2.22.2 Indemnizaciones por años de servicio (IAS)

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

2.22.3 Pagos basados en acciones

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

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

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

2.23 Provisiones

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

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

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

2.24 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

2.25 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

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

2.25.1 Ingresos por intereses

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

2.25.2 Ingresos por dividendos

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

2.26 Distribución de dividendos

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

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

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 24 de abril de 2019 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. 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 ventas de viviendas con pérdidas o mantener un inventario de terrenos por más tiempo que el planificado, con el consiguiente aumento de costos.

La Compañía busca mitigar estos riesgos a través de una estrategia que busca diversificar la oferta con el fin de abarcar distintos segmentos de la población. Nuestra oferta se concentra principalmente en viviendas cuyo precio fluctúa entre las UF 2.000 a UF 5.000, cuya 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.

Además, una porción menor de nuestro stock de viviendas posee precios entre las UF 1.000 a UF 2.000, con el fin de ofrecer al mercado un producto que cumple con los requisitos y exigencias de los subsidios del estado para viviendas que cumplan con estas características.

Por otro lado, para mitigar los riesgos asociados a la naturaleza cíclica de la industria, mantenemos una posición conservadora respecto del stock de viviendas en oferta procurando tener en torno a 24 meses para agotar stock en nuestro portfolio de proyectos.

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, de forma que proyectada en el tiempo logre niveles de ingresos y resultados homogéneos durante los trimestres. Adicionalmente, 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. Sin embargo, por la naturaleza misma del negocio no es posible garantizar el cumplimiento de 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.

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

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

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

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

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

En Perú, a diferencia de Chile, los clientes firman las escrituras de compraventa (minutas de compraventa) durante el período de construcción teniendo como única condición suspensiva la entrega física de la vivienda.

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

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

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

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

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

La deuda se estructura según las siguientes tasas:

Tasas	30-09-2019 % Deuda	31-12-2018 % Deuda
Tasa de interés fijo	0,4%	0,2%
Tasa de interés variable	99,6%	99,8%
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° 10.1.2) podría fluctuar de la siguiente manera:

Efecto en costos financieros por variación tasa	Escenario deuda tasa interés variable		
	Tasa-0,5%	Tasa Cierre	Tasa+0,5%
	M\$	M\$	M\$
Al 30-09-2019	9.888.945	11.141.348	12.393.751
Impacto económico	1.252.403		(1.252.403)
Al 30-09-2018	6.421.704	7.449.149	8.476.594
Impacto económico	1.027.445		(1.027.445)

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 Sociedad.

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° 10.1.2) podría fluctuar de la siguiente manera:

Efecto en costos financieros por variación UF	MUF	Escenario		
		UF-0,5%	UF Cierre	UF+0,5%
		M\$	M\$	M\$
Al 30-09-2019	8.964	250.161.056	251.418.147	252.675.238
Impacto económico		1.257.091		(1.257.091)
Al 31-12-2018	7.476	205.041.497	206.071.856	207.102.215
Impacto económico		1.030.359		(1.030.359)

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

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

Al 30-09-2019							
Institución	Moneda	Capital e intereses					
		Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	1 hasta 2 años	2 a 3 años	Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Banco Crédito e Inversiones	UF	2.482.124	6.850.195	12.374.810	10.099.144	11.800.077	43.606.350
Banco Scotiabank Chile	UF	0	5.051.267	15.849.315	0	0	20.900.582
Banco Santander Chile	UF	0	1.867.934	17.933.869	19.402.960	10.576.492	49.781.255
Banco Itaú Corpbanca	UF	0	0	0	18.387.407	5.039.009	23.426.416
Banco de Chile	UF	0	0	0	11.999.799	0	11.999.799
Banco del Estado de Chile	UF	0	0	23.137.387	14.323.018	44.387.127	81.847.532
Santander Invesment Chile	UF	0	0	149.324	0	19.706.889	19.856.213
Total		2.482.124	13.769.396	69.444.705	74.212.328	91.509.594	251.418.147

Al 31-12-2018							
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 BBVA	UF	0	0	0	6.157.407	0	6.157.407
Banco Crédito e Inversiones	UF	0	2.815.989	21.467.563	5.013.687	2.449.136	31.746.375
Banco de Chile	UF	0	0	0	6.268.775	3.484.293	9.753.068
Banco Itaú Corpbanca	UF	0	0	0	18.621.581	4.911.511	23.533.092
Banco Santander Chile	UF	4.878.607	7.695.704	29.566.512	17.679.829	5.546.033	65.366.685
Banco Scotiabank Chile	UF	0	0	5.003.968	11.103.270	2.174.430	18.281.668
Banco del Estado de Chile	UF	0	4.447.344	19.881.924	22.149.672	4.754.621	51.233.561
Total		4.878.607	14.959.037	75.919.967	86.994.221	23.320.024	206.071.856

3.6 Riesgo de tipo de cambio moneda extranjera

La Sociedad presenta negocios en Chile, Perú y Brasil, 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 y Brasil, no existen riesgos cambiarios relevantes, toda vez que gran parte de los ingresos y financiamientos de los proyectos se encuentran en igual moneda. Sin embargo, se mantiene el riesgo cambiario de la inversión realizada. Las políticas de mitigación de riesgos son las mismas que Paz Corp S.A.

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

Moneda	30-09-2019 % Deuda	31-12-2018 % Deuda
UF	100%	100%
Total	100%	100%

Los pasivos financieros presentados corresponden solo a Chile y Brasil, ya que la deuda de Perú no se consolida.

3.7 Covenants de deuda

Al 30 de septiembre de 2019 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.

Al 30 de septiembre de 2019, la clasificación de riesgo de solvencia de Paz Corp emitida por Feller Rate fue “BBB+” con tendencia “estable”, y la de ICR Clasificadora de Riesgo fue “BBB+” con tendencia “estable”, manteniendo la clasificación del año anterior.

3.9 Fluctuación de valor y disponibilidad de suelo

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

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

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

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

Por política corporativa, no se realizan inversiones especulativas en terrenos y la mayoría de los terrenos son adquiridos con el objetivo de desarrollar un proyecto inmobiliario en el corto o mediano plazo. Dado lo anterior, procuramos tener un banco de terrenos con una venta potencial de viviendas equivalentes a 36 meses de venta, lo que nos permita desarrollar nuestro plan de negocios sin quedar con un stock excesivo de terrenos.

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 Paz 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.

A fines del año 2015 la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF) emitió una normativa sobre provisiones de créditos hipotecarios, en donde se menciona que se incrementarán las provisiones a las instituciones que otorguen financiamientos mayores al 80%. Con lo anterior, a contar del mes de junio de 2015, la política de la Compañía asociada al pie exigido para ventas en Chile se incrementó en la mayoría de los casos a un 15%. A su vez, cuando se trata de venta futura de viviendas (o venta en verde), los clientes son sometidos a un riguroso proceso de pre-evaluación de manera de disminuir el riesgo que no sean sujetos de crédito al momento de tener que escriturar las viviendas. La Compañía también 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 en normativas tributarias

La disminución de beneficios tributarios (como los incluidos en el DFL-2, que la venta de inmuebles no esté gravada con IVA, el crédito especial de IVA a empresas constructoras, y la posibilidad de deducir de impuestos los gastos financieros de créditos hipotecarios, entre otros) o incrementos de impuestos asociados a ser propietario de un inmueble, podría afectar negativamente la demanda por viviendas y tener un impacto adverso en nuestro negocio y resultados financieros.

De hecho, el 29 de diciembre de 2014 se publicó la Ley N° 20.780 referente a la reforma tributaria. Con esta ley, entre otras cosas, se hacen modificaciones que impactan directamente a la industria inmobiliaria y construcción, y como se señaló anteriormente, podrían impactar negativamente nuestro negocio y resultados financieros.

Adicionalmente, el día 8 de febrero de 2016 se publicó la Ley N° 20.899, denominada Ley de simplificación, que introdujo una serie de ajustes a la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria publicada el 29 de septiembre de 2014.

En base a ambas Leyes citadas, el impacto de los cambios normativos en la industria inmobiliaria y de la construcción, tienen las siguientes implicancias en el negocio de la Compañía en Chile:

3.12.1 Impuestos indirectos

Aspectos vigentes desde Ley N° 20.780

- Ampliación de los sujetos gravados de IVA, siendo gravada toda venta de bienes inmuebles independiente de quien haya construido, incorporando a las empresas inmobiliarias a la cadena del IVA de forma permanente, resultando gravada:
 - La venta de bienes corporales inmuebles, excluyendo el valor del terreno incluido en la operación, y
 - Los contratos generales de construcción o de instalación o confección de especialidades.
- No constituye hecho gravado con IVA, la venta que se realice en razón de una promesa de venta válidamente celebrada hasta el 31 de diciembre de 2015, mediante escritura pública o instrumento protocolizado.
- Exención personal y permanente para quienes financien en todo o parte la compra de un inmueble con subsidio habitacional del MINVU.
- Reducción de los topes de costo de construcción para acceder al beneficio de crédito especial para empresas constructoras (CEEC), que antes de la reforma tenía un tope de UF 4.500, disminuyéndose gradualmente del siguiente modo:

A partir de	Monto máximo costo construcción (UF)	Monto máximo de crédito IVA (UF)
1 de enero del 2015	UF 4.000	UF 225
1 de enero del 2016	UF 3.000	UF 225
1 de enero del 2017	UF 2.000	UF 225

Modificaciones introducidas por Ley de simplificación N° 20.899

- A contar del 1 de enero de 2016 las promesas de venta de inmuebles, ya no son hechos gravados con IVA. Los pagos realizados contra promesa, serán liquidados y aplicado el impuesto por el precio total, al momento de la venta.
- Se amplió el derecho al crédito especial a empresas constructoras (CEEC), a viviendas financiadas con subsidio, en aquellos casos que éste se otorgue a viviendas de hasta 2.200 UF.
- Empresas constructoras que vendan viviendas con subsidio, y por tanto estén exentas de IVA, podrán utilizar igualmente el beneficio que establece el Decreto Ley N° 910/1975 (CEEC).
- Ampliación de la exención para proyectos con permiso de edificación al 1 de enero de 2016. Se extiende a proyectos que no teniendo dicho permiso a esa fecha, las respectivas solicitudes de recepción de obra definitiva se hayan ingresado a la Dirección de Obras Municipales correspondiente hasta el 31 de marzo de 2017, sin que sea relevante la fecha en que se vendan los inmuebles.

Impuestos de timbres y estampillas

- En el año 2016, el impuesto de timbres y estampillas se incrementó de un 0,4% a un 0,8% en términos anuales, lo cual afectó el costo asociado a los contratos de crédito para financiamiento de proyectos, así como a los créditos hipotecarios de nuestros clientes.

3.12.2 Impuestos directos

Cambios en la tributación por ganancias de capital en compra y venta de inmuebles

- De acuerdo a lo dispuesto en la Reforma Tributaria, a partir del 1° de enero de 2017 las personas naturales deberán pagar Impuesto Global Complementario, o adicional en su caso, por las ganancias de capital obtenidas en la venta de inmuebles, adquiridos desde el 1 de enero de 2004.

Para aplacar el efecto de esta situación, se otorgó la posibilidad para personas naturales residentes o con domicilio en Chile, de tributar con un impuesto único con tasa del 10% sobre la ganancia. Se considerará ingreso no renta el mayor valor obtenido hasta el límite de UF 8.000 por contribuyente. En el caso de inversionistas extranjeros, tributarán con impuesto adicional del 35% y opera sólo la posibilidad de acogerse a la cuota exenta de UF 8.000, beneficio incorporado para los no residentes por la Ley de Simplificación N° 20.899.

3.13 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.

3.14 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.

3.15 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 compite, lo cual permite mitigar el riesgo de competencia con otros desarrolladores inmobiliarios.

3.16 Riesgos propios de la actividad de la construcción

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

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

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

3.17 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.

3.18 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.

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 las empresas constructoras el método del grado de avance físico de sus 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. Esta provisión está constituida directamente en las sociedades constructoras que construyeron los bienes inmuebles que se escrituraron.

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

4.3 Impuestos diferidos

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

4.4 Pagos basados en acciones

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

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, se reconoció un cargo en resultado por M\$ 995.203 y por M\$ 1.159.464, respectivamente, según se detalla en Nota N° 23.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

La composición del rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Clases de efectivo y equivalentes al efectivo	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Efectivo en caja	106	107
Saldo en bancos	485.379	592.535
Fondos mutuos	40.954.990	25.168.145
Otro efectivo y equivalentes al efectivo	9.337	9.264
Efectivo y equivalentes al efectivo	41.449.812	25.770.051

El efectivo y equivalentes al efectivo incluido en los estados de situación financiera al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no difieren del presentado en sus respectivos Estados de Flujos de Efectivo.

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

La composición del rubro por tipo de monedas al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Información del efectivo y equivalentes al efectivo por moneda	Moneda	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
	CLP	41.140.854	25.597.635
	USD	368	825
	Real Brasileño	308.590	171.591
Total de efectivo y equivalentes al efectivo		41.449.812	25.770.051

El detalle de los fondos mutuos al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Rut	Sociedad	30-09-2019	31-12-2018
		M\$	M\$
96.815.680-2	BBVA Asset Management AGF S.A. - Corporativo V	5.678.794	3.874.993
96.530.900-4	BCI Asset Management AGF S.A. - Competitiva Serie AP	225.514	0
96.530.900-4	BCI Asset Management AGF S.A. - Eficiente E	8.239.396	0
96.530.900-4	BCI Asset Management AGF S.A. - Competitiva G	0	4.119.646
96.836.390-5	Banco Estado S.A. AGF – Solvente	3.210.517	3.816.895
96.980.650-9	Itaú Chile AGF S.A. – Select	467.441	631.001
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market	559.538	1.266.729
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Corporativo	0	5.947.435
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Monetario Corporativo	5.263.896	0
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Universal	0	4.001
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Monetario Santander	6.157.755	0
96.634.320-6	Scotia AGF Chile S.A. - Scotia Clipper B	7.579.292	5.346.070
96.571.220-8	BanChile Corredores de Bolsa - Capital Empresarial Serie A	248.570	0
96.571.220-8	BanChile Corredores de Bolsa - Capital Financiero Serie P	3.018.210	0
0-E	Itaú Corp Renda Fixa Referenciado DI - FICFI	35.705	85.402
0-E	Caixa FIC Maxi Renda Fixa Cred Priv	270.362	75.973
Total		40.954.990	25.168.145

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.

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no existen importes pagados por operaciones de confirming.

Durante el ejercicio terminado el 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no existen operaciones de factoring y/o confirming con y sin responsabilidad.

6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Otros activos financieros, corrientes			30-09-2019	31-12-2018
			M\$	M\$
Rut	Nombre	Tipo de instrumento		
61.808.000-5	Aguas Andinas S.A.	Pagaré	84.845	98.018
96.809.310-K	Aguas Cordillera S.A.	Pagaré	0	48.140
0-E	Caixa Económica Federal	Retención Bancaria (1)	73.018	60.487
Total otros activos financieros, corrientes			157.863	206.645

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

7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La composición del rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Otros activos no financieros	Corrientes		No Corrientes	
	30-09-2019	31-12-2018	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$	M\$	M\$
Documentos en garantía (1)	1.360.153	837.921	343.508	247.120
Valores en garantía (2)	0	447.283	0	0
Iva crédito fiscal	5.772.350	11.291.238	5.487.305	1.447.774
Anticipo proveedores	5.840.987	4.295.794	0	0
Crédito empresas constructoras	132.143	0	0	0
Total	13.105.633	16.872.236	5.830.813	1.694.894

(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° 31.4.1.

(2) El saldo al 31 de diciembre de 2018, corresponde a dos boletas de garantía bancaria que garantizan el fiel cumplimiento de dos promesas de compra venta de terrenos suscritas por Inmobiliaria Paz SPA.

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

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la composición de este rubro es la siguiente:

8.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes, neto	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Instrucciones notariales (1)	8.582.134	7.337.591
Cientes escriturados neto (2)	17.974.798	15.112.467
Documentos por cobrar	1.475	2.881
Fondos por rendir	211.379	247.049
Otros clientes neto	0	34.333
Otras cuentas por cobrar (3)	471.409	468.940
Total	27.241.195	23.203.261

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes, bruto	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Instrucciones notariales	8.582.134	7.337.591
Cientes escriturados bruto	18.194.245	15.253.303
Documentos por cobrar	1.475	2.881
Fondos por rendir	211.379	247.049
Otros clientes bruto	36.625	37.507
Otras cuentas por cobrar	471.409	468.940
Total	27.497.267	23.347.271

8.2 Derechos por cobrar, no corrientes

Derechos por cobrar, no corrientes	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Otras cuentas por cobrar (3)	0	309.700
Total	0	309.700

(1) Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los montos por M\$ 8.582.134 y M\$ 7.337.591, respectivamente, corresponden a instrucciones notariales por la compra de terrenos ubicados en la Región Metropolitana, los cuales se encuentran en proceso de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

(2) Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los montos por M\$ 17.974.798 y M\$ 15.112.467 corresponden a la escrituración y venta de inmuebles pendientes de ser cobrados.

(3) El ítem “Otras cuentas por cobrar corrientes”, se compone al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 por el saldo de precio por cobrar producto de la venta de la inversión en la Sociedad Hipotecaria la Construcción Leasing S.A. efectuada el 14 de marzo de 2013, que asciende a M\$ 428.526 y M\$ 438.378, y otros conceptos por M\$ 42.883 y M\$ 30.562, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018, en el ítem Otras cuentas por cobrar no corrientes se presenta un monto de M\$ 309.700, correspondiente a la porción no corriente relacionada a la venta de la inversión en la Sociedad Hipotecaria la Construcción Leasing S.A..

El detalle del deterioro de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corriente correspondiente al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Importe en libros de deudores comerciales, otras cuentas por cobrar deteriorados	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Clientes escriturados (1)	(219.447)	(140.836)
Otros clientes (1)	(36.625)	(3.174)
Total	(256.072)	(144.010)

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

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

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

8.3 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 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Morosidad											
	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
30-09-2019	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales neto	17.975.044	14	267	14	14	14	13	893	17.976.273	0	17.976.273
Otras cuentas por cobrar neto (1)	9.264.922	0	0	0	0	0	0	0	9.264.922	0	9.264.922
Total	27.239.966	14	267	14	14	14	13	893	27.241.195	0	27.241.195

	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
31-12-2018	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales neto	15.105.788	5.615	1.059	0	985	0	661	1.241	15.115.349	0	15.115.349
Otras cuentas por cobrar neto (1)	8.062.732	693	358	597	237	445	231	22.619	8.087.912	309.700	8.397.612
Total	23.168.520	6.308	1.417	597	1.222	445	892	23.860	23.203.261	309.700	23.512.961

(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 30 de septiembre de 2019	Clientes de cartera Nº	Total cartera neta M\$
Al día	196	27.239.966
Entre 1 y 30 días	3	14
Entre 31 y 60 días	4	267
Entre 61 y 90 días	4	14
Entre 91 y 120 días	5	14
Entre 121 y 150 días	5	14
Entre 151 y 180 días	6	13
Mayor a 181 días	46	893
Total	269	27.241.195

Tramo de morosidad al 31 de diciembre de 2018	Clientes de cartera Nº	Total cartera neta M\$
Al día	241	23.478.220
Entre 1 y 30 días	11	6.308
Entre 31 y 60 días	7	1.417
Entre 61 y 90 días	3	597
Entre 91 y 120 días	4	1.222
Entre 121 y 150 días	2	445
Entre 151 y 180 días	2	892
Mayor a 181 días	64	23.860
Total	334	23.512.961

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 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018. De igual modo no se registran operaciones de factoring para los mismos períodos señalados.

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos por cobrar y pagar con entidades relacionadas presentadas por Paz Corp S.A. correspondiente al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, en el corriente, corresponden a cuentas mercantiles simples expresadas en pesos y en unidades de fomento.

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

En el no corriente, al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se presentan aportes a empresas relacionadas para constituir capital de trabajo, saldos que se encuentran expresados en UF.

Las transacciones comerciales con entidades relacionadas al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, corresponden a servicios prestados principalmente por las filiales a sociedades relacionadas. Estos servicios corresponden principalmente a contratos de construcción y servicios de gestión de venta y publicidad, de gestión inmobiliaria y de arquitectura.

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

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

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

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

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

9.1 Saldos y transacciones con entidades relacionadas

9.1.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						Corrientes		No Corrientes	
Rut	Sociedad	País de origen	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	1.604.462	797.476	0	0
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	412	0	2.022.047	1.092.736
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	9.328.979	18.569.893	12.427.404	11.028.830
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	12.140	12.140	0	0
76.960.193-7	Inmobiliaria y Constructora Deisa Providencia SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista Común	CLP	0	3.597.942	694.658	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	Nuevo Sol Peruano	46.718	44.356	0	0
Total						10.992.711	23.021.807	15.144.109	12.121.566

9.1.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						Corrientes		No Corrientes	
Rut	Sociedad	País de origen	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	4.613.579	6.270.845
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	350.319	1.120.439	0	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	918.554	763.537
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	14.217	426.158	0	0
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	834.925	0	0	0
78.341.130-K	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	1.636.299	1.608.137
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	5.869.103	4.148.600
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	1573.752	2.480.458
76.432.527-3	Inversiones D & A Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	1.635.698	1.607.286
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	Nuevo Sol Peruano	112.553	102.531	0	0
Total						1.332.234	1.669.348	16.246.985	16.878.863

9.1.3 Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018.

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	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/ Abono	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/ Abono
						01-01-2019 al 30-09-2019 M\$		01-01-2018 al 30-09-2018 M\$		01-07-2019 al 30-09-2019 M\$		01-07-2018 al 30-09-2018 M\$	
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	411.941	0	257.844	0	0	0	0	0
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	0	0	6.856	0	0	0
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	2.733.246	0	0	0	946.426	0
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	1.657.266	0	0	0	1.185.255	0	0	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	155.017	0	157.002	0	4.757	0	153.751	0
76.910.440-2	Inmobiliaria Las Pataguas Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	36.510	0	0	0	21.705	0
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	1.577.105	27.235	672.895	0	887.439	14.468	672.895	0
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	1.161.668	0	0	0	453.555	0
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	8.677.266	(189.943)	0	0	0	0	0	0
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	26.012.447	0	317.439	0	18.504.269	0
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	Negocio Conjunto	Servicios Profesionales (Abono)	CLP	0	0	97.006	0	0	0	97.006	0
76.082.959-5	Inversiones Camber S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	90.479	0	0	0	0	0
78.341.130-k	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	28.162	0	534.609	0	8.472	0	62.699	0
76.432.527-3	Inversiones D & A Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	28.412	0	534.609	0	8.469	0	62.723	0
76.084.835-2	Inversiones Avenir Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	90.479	0	0	0	0	0
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	906.706	0	0	0	309.251	0	0	0
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	52.426	0	0	0	18.623	0
76.582.662-4	Inmobiliaria e Inversiones Loja III SPA	Chile	Accionista Común	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	0	0	0	0	4.433	0
76.960.193-7	Inmobiliaria y Constructora Deisa Providencia SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	2.903.284	0	0	0	5.144	0	0	0
76.391.905-6	Kineret SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	1.720.503	0	1.125.958	0	483.818	0	340.309	0
76.477.494-9	Holding Insigne S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	0	0	0	0	(268.582)	0
76.477.494-9	Holding Insigne S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	180.865	0	0	0	180.865	0
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	929.724	0	340.743	0	636.860	0	49.362	0
6.229.344-6	Ariel Magendzo W.	Chile	Accionista Común	Incentivo basado en acciones	CLP	0	0	1.135.612	0	0	0	0	0
6.992.926-5	Andrés Paz D.	Chile	Accionista Común	Incentivo variable	CLP	0	0	378.537	0	0	0	0	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	Nuevo Sol Peruano	7.660	0	0	0	3.964	0	(15.318)	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Negocio Conjunto	Servicios Profesionales (Abono)	Nuevo Sol Peruano	0	0	12.850	1.542	0	0	12.850	1542
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	Nuevo Sol Peruano	0	0	7.891	0	0	0	7.891	0

9.2 Directorio y gerencia de la Sociedad

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

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

9.2.1 Remuneración del directorio

Según lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 24 de abril de 2019 (en adelante la “JOA 2019”) 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 90 Unidades de Fomento y de 300 Unidades de Fomento 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 2019 (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\$25.000 (veinticinco mil millones de pesos), según conste en los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2019. Esta compensación se calculará de manera que cada director reciba el equivalente a 1 dieta mensual adicional de UF90 por cada MM\$1.000 (mil millones de pesos) o fracción proporcional de utilidad que excedan los MM\$25.000 (veinticinco mil millones de pesos) mencionados precedentemente. Esta última compensación no podrá exceder UF540 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 24 de abril de 2019, fijándose una remuneración fija mensual de UF 30 para cada miembro del Comité, 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 2019 el otorgamiento de una remuneración bruta fija mensual ascendente a UF30 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 terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 a los señores directores, es el siguiente:

Retribución directorio		01-01-2019 al 30-09-2019		01-01-2018 al 30-09-2018		01-07-2019 al 30-09-2019		01-07-2018 al 30-09-2018	
Nombre	Cargo	Directorio	Comité de directores	Directorio	Comité de directores	Directorio	Comité de directores	Directorio	Comité de directores
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Enrique Bone Soto	Presidente (1)	74.998	7.500	50.520	7.314	25.199	2.520	24.554	2.455
Salvador Valdés Correa	Director	22.499	7.500	21.942	7.314	7.559	2.520	7.366	2.455
Francisco León Delano	Director	22.499	7.500	21.942	7.314	7.559	2.520	7.366	2.455
Ricardo Paz Daniels	Director	22.499	7.500	21.942	7.314	7.559	2.520	7.366	2.455
Karen Ergas Segal	Director (2)	22.499	7.500	12.248	4.083	7.559	2.520	7.367	2.456
Jennifer Soto Urrea	Director (2)	22.499	7.500	12.248	4.083	7.559	2.520	7.367	2.456
Roberto Zahler Mayanz	Director (2)	22.499	7.500	12.248	4.083	7.559	2.520	7.367	2.456
Juan Pablo Armas Mac Donald	Presidente (3)	0	0	32.316	6.463	0	0	0	0
Hermann Von Mühlenbrock Soto	Director (3)	0	0	9.695	3.232	0	0	0	0
Nicolás Majluf Sapag	Director (3)	0	0	9.695	3.232	0	0	0	0
Total		209.992	52.500	204.796	54.432	70.553	17.640	68.753	17.188

(1) Electo como presidente de la Sociedad con fecha 26 de abril de 2018

(2) Electos como director de la Sociedad con fecha 26 de abril de 2018

(3) Cargos vigentes hasta el 26 de abril de 2018.

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se provisionó el 0,55% de las utilidades líquidas anuales de la Sociedad para el Presidente del Directorio según lo dispuesto en la “JOA 2019” y “JOA 2018” por M\$ 117.437 y M\$ 121.425, respectivamente. Éste último monto fue cancelado en su totalidad el 2 de abril de 2019.

En la Junta Ordinaria de Accionista celebrada el 27 de abril de 2016, se aprobó el Plan de Incentivo 2016-2020, otorgado al expresidente de la Sociedad Juan Pablo Armas, el que generó un cargo en resultado de M\$ 130.296 al 30 de septiembre de 2018, monto debidamente provisionado. Al 30 de septiembre de 2019, no existen saldos pendientes por provisionar y/o pagar referente a este incentivo.

Dado lo anterior, los montos devengados con cargo en resultados para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018, por el concepto de remuneraciones al directorio, incluyendo el Plan de Incentivo antes señalados, ascienden a M\$ 380.843 y M\$ 389.524, 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\$ 1.435.975 y M\$ 1.362.911 por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018, considerando 7 ejecutivos. Paz Corp S.A. y Subsidiarias tienen establecido un plan de incentivo por cumplimiento de objetivos individuales para sus principales ejecutivos. Estos incentivos contemplan un rango mínimo y máximo de remuneraciones brutas, los cuales se cancelan durante el primer trimestre de cada año.

Adicionalmente, para los ejecutivos principales de la Sociedad se ha establecido un bono de retención cuyo cargo a resultado es por M\$ 440.869 y M\$ 574.393 al 30 de septiembre de 2019 y 2018.

Con fecha 6 de septiembre de 2016, la Sociedad acordó otorgar a su Gerente General un nuevo plan de incentivos para el período comprendido entre el 6 de septiembre de 2016 y el 6 de septiembre de 2020, el cual está basado en 7.040.480 acciones de la Sociedad. Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, se ha generado un cargo a resultado por este concepto de M\$ 995.203 y M\$ 1.029.168, respectivamente según se detalla en Nota N° 23.

10. INVENTARIOS

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

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

10.1 Inventarios, corrientes

La composición del rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Clases de inventarios	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Inmuebles para la venta	33.596.375	47.840.459
Obras en curso	50.981.233	66.738.983
Terrenos para la venta	319.082	319.082
Materiales de construcción	2.475.604	1.328.524
Total	87.372.294	116.227.048

10.1.1 Información adicional de inventarios

Detalle	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2018 al 30-09-2018 M\$
Costos de inventarios antes de unidades de reajustes y gastos financieros	67.191.160	41.752.232	18.797.883	8.333.541
Importe de resultados por unidades de reajustes de unidades escrituradas	3.353.096	995.708	1.029.860	192.100
Gastos financieros incluidos en costo de venta de unidades escrituradas	3.075.794	1.072.555	942.890	184.179
Total costos de inventarios reconocidos como gasto (ver nota N°25.1)	73.620.050	43.820.495	20.770.633	8.709.820

10.1.2 Costos financieros capitalizados

El siguiente es el detalle de costos financieros correspondiente a los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

Detalle	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2018 al 30-09-2018 M\$
Importe de los costos por intereses capitalizados en existencias	3.552.669	3.195.137	1.309.183	1.009.671
Importe por unidades de reajuste de préstamos bancarios capitalizados en existencias	3.395.833	3.407.606	1.073.881	1.353.699
Importe por unidades de reajuste por anticipo de clientes capitalizados en existencias	260.466	426.317	53.425	164.614
Total costos financieros capitalizados	7.208.968	7.029.060	2.436.489	2.527.984
Tasa de capitalización(costos financieros/inventarios)	2,19%	2,49%	0,59%	0,89%

10.2 Inventarios, no corrientes

El detalle del rubro es el siguiente:

Clases de inventarios	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Obras en curso	83.580.183	77.003.320
Terrenos destinados a proyectos (1)	156.618.196	81.245.464
Terreno Barueri, Sao Paulo (2)	875.500	897.950
Total	241.073.879	159.146.734

(1) Este ítem incluye un terreno con un valor de adquisición de M\$ 23.245.106 ubicado en la Región Metropolitana de Santiago financiado a través de una estructura de bodegaje (ver Nota N°17.3.2).

(2) Con fecha 14 de septiembre de 2017, Paz Realty, suscribió un documento de transacción mediante el cual se comprometió a vender, el 100% de las cuotas de participación que Paz Realty posee en la sociedad Barueri Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda. (en adelante “Barueri”). El precio de la compraventa antes señalado se estableció en R\$ 5.000.000 el cual se pagará en 36 cuotas de MR\$138,8 (las cuales se reajustan por inflación brasilera en base al índice IGPM), venciendo la última el 15 de septiembre de 2021. La compraventa de las cuotas de participación en Barueri se realizará cuando Paz Realty haya recibido el pago del 50% del precio antes señalado, lo cual se espera que ocurra en febrero de 2020. 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.

11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de los rubros correspondientes al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

Activos por impuestos, corrientes	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Pagos provisionales mensuales	1.883.452	4.557.841
Crédito al impuesto	14.647	12.620
Excedentes por recuperar	1.201.005	331.237
Impuesto a la renta de primera categoría	(488.102)	(2.822.854)
Activos por impuestos, corrientes	2.611.002	2.078.844

Pasivos por impuestos, corrientes	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Pagos provisionales mensuales	(4.651.906)	(8.861.009)
Crédito al impuesto	(364)	(369.604)
Excedentes por recuperar	0	(545.888)
Impuesto a la renta de primera categoría	10.563.245	10.134.930
Pasivos por impuestos, corrientes	5.910.975	358.429

12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

La información resumida de las inversiones en subsidiarias con participaciones no controladoras significativas (para lo cual se ha considerado participaciones no controladoras superiores o iguales al 25%) al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Al 30 de septiembre de 2019												
Rut	Inversiones en subsidiarias	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos subsidiaria	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos subsidiaria	Ingresos ordinarios	Gastos ordinarios	Ganancia (Pérdida) neta	Dividendos
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	65,00%	8.848.164	15.602.268	24.450.432	4.993.666	17.768.090	22.761.756	11.649.868	(9.921.188)	1.728.680	0
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A. (consolidado)	66,67%	47.968.388	19.625.015	67.593.403	35.272.189	25.580.800	60.852.989	19.753.807	(15.199.273)	4.554.534	(452.475)
76.361.372-0	Inmobiliaria PW75 SPA	75,00%	8.230.396	566.011	8.796.407	463.295	6.294.641	6.757.936	4.433.509	(3.909.416)	524.093	0
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	60,00%	15.662	0	15.662	0	0	0	0	(1.088)	(1.088)	0
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	70,00%	1.837.875	32.844	1.870.719	238.101	0	238.101	1.433.472	(1.297.813)	135.659	0
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	75,00%	29.214.213	368.101	29.582.314	21.055.613	0	21.055.613	201.225	(352.671)	(151.446)	0
76.748.842-4	Inmobiliaria FP75 SPA	75,00%	17.429.830	42.895.411	60.325.241	13.981.996	47.465.129	61.447.125	310.632	(922.908)	(612.275)	0
TOTALES			113.544.528	79.089.650	192.634.178	76.004.860	97.108.660	173.113.520	37.782.513	(31.604.357)	6.178.157	(452.475)

Al 31 de diciembre de 2018												
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%	15.697.470	11.534.764	27.232.234	12.926.534	14.345.704	27.272.238	473.924	(718.021)	(244.097)	0
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A. (consolidado)	66,67%	41.202.882	15.703.435	56.906.317	28.643.617	25.624.344	54.267.961	23.172.580	(21.129.079)	2.043.501	0
76.361.372-0	Inmobiliaria PW75 SPA	75,00%	11.041.937	487.336	11.529.273	93.426	9.921.469	10.014.895	5.548.953	(5.741.378)	(192.425)	0
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	60,00%	17.921	0	17.921	1.170	0	1.170	147	(6.794)	(6.647)	0
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	70,00%	2.873.824	33.095	2.906.919	247.639	0	247.639	1.483.495	(1.299.479)	184.016	0
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	75,00%	21.037.633	187.472	21.225.105	13.129.958	0	13.129.958	204.216	(206.085)	(1.869)	0
76.748.842-4	Inmobiliaria FP75 SPA	75,00%	7.123.133	29.572.429	36.695.562	9.597.155	27.608.015	37.205.170	237.090	(715.517)	(478.427)	0
TOTALES			98.994.800	57.518.531	156.513.331	64.639.499	77.499.532	142.139.031	31.120.405	(29.816.353)	1.304.052	0

13. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

13.1 Composición del rubro

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la información relacionada es la siguiente:

Al 30 de septiembre de 2019												
Movimientos en inversiones	Naturaleza de la relación	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01/01/2019 M\$	Adiciones (Disminuciones)	Participación en Ganancia (Pérdida)	Dividendos recibidos	Diferencia de conversión	Otro Incremento (Decremento)	Saldo al 30/09/2019
Paz Centenario S.A. (1)	Negocio Conjunto	Perú	CLP	50,00%	50,00%	33.877.664	(861.500)	639.458	0	1.530.539	0	35.186.161
Inmobiliaria PC 50 SPA (2)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	4.917.300	487.000	(32.167)	0	0	0	5.372.133
Inmobiliaria Arboleda SPA (3)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	3.836.785	0	584.002	0	0	0	4.420.787
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA (4)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	0	0	(40.481)	0	0	40.481	0
TOTAL						42.631.749	(374.500)	1.150.812	0	1.530.539	40.481	44.979.081

Al 31 de diciembre de 2018												
Movimientos en inversiones	Naturaleza de la relación	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01/01/2018 M\$	Adiciones (Disminuciones)	Participación en Ganancia (Pérdida)	Dividendos recibidos	Diferencia de conversión	Otro Incremento (Decremento)	Saldo al 31/12/2018
Paz Centenario S.A. (1)	Negocio Conjunto	Perú	CLP	50,00%	50,00%	31.706.797	(638.879)	132.815	0	2.676.931	0	33.877.664
Inmobiliaria PC 50 SPA (2)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	3.468.226	1.460.000	(10.926)	0	0	0	4.917.300
Inmobiliaria Arboleda SPA (3)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	0	3.976.238	(139.453)	0	0	0	3.836.785
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA (4)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	0	0	(31.807)	0	0	31.807	0
TOTAL						35.175.023	4.797.359	(49.371)	0	2.676.931	31.807	42.631.749

- (1) El 23 de mayo de 2019 y el 12 de julio de 2019, se disminuye el capital de Paz Centenario por un total de M\$ 1.723.000 y el 28 de febrero de 2018, se disminuye el capital de Paz Centenario en M\$ 1.277.758, respectivamente.

Lo anterior, implicó una disminución de la inversión de la filial Inversiones Paz Perú SPA en Paz Centenario S.A. al 30 de septiembre de 2019 en M\$ 861.500 y al 31 de diciembre de 2018 en M\$ 638.879, correspondiente al 50% de participación que mantiene Inversiones Paz Perú SPA en Paz Centenario S.A.

- (2) Durante los ejercicios 2019 y 2018, los accionistas de la sociedad Inmobiliaria PC 50 SPA, han pagado parte de las acciones suscritas por M\$ 974.000 y M\$ 2.920.000, respectivamente.

Lo anterior, implicó un aumento de la inversión de la filial Inmobiliaria Paz SPA en Inmobiliaria PC50 SPA al 30 de septiembre de 2019 en M\$ 487.000 y al 31 de diciembre de 2018 en M\$ 1.460.000, correspondiente al 50% de participación que mantiene Inversiones Paz Inmobiliaria SPA en Inmobiliaria PC 50 SPA.

- (3) El 27 de marzo de 2018, Inmobiliaria Paz SPA vende a terceros el 10% de su participación en Inmobiliaria Arboleda SPA. Producto de lo anterior, al 31 de diciembre de 2018, Inmobiliaria Paz SPA mantiene una participación del 50% en Inmobiliaria Arboleda SPA.

- (4) A contar del 9 de febrero de 2018, Inmobiliaria Paz SPA posee el 50% de participación en Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA, sociedad que fue constituida el 6 de diciembre de 2017.

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

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la información relacionada es la siguiente:

Al 30 de septiembre de 2019												
Rut	Inversiones	Naturaleza de la relación	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos asociada	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos asociada	Ingresos ordinarios	Gastos ordinarios	Ganancia (Pérdida) neta
				M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.435.779-5	Inmobiliaria PC50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	22.795.060	13.264.122	36.059.182	17.775.378	7.539.538	25.314.916	150.313	(214.647)	(64.334)
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Negocio Conjunto	50,00%	42.062.798	24.721.272	66.784.070	35.719.948	22.222.548	57.942.496	16.727.342	(15.559.338)	1.168.004
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Santolaya 50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	7.054.080	7.710.512	14.764.592	5.211.672	9.687.496	14.899.168	35.776	(116.738)	(80.962)
0-E	Paz Centenario S.A. y Filial	Negocio Conjunto	50,00%	57.466.324	31.621.228	89.087.552	18.097.384	617.846	18.715.230	21.179.593	(19.900.677)	1.278.916
TOTALES				129.378.262	77.317.134	206.695.396	76.804.382	40.067.428	116.871.810	38.093.024	(35.791.400)	2.301.624

Al 31 de diciembre de 2018												
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%	1.287.995	26.936.314	28.224.309	844.866	17.544.844	18.389.710	166.603	(188.455)	(21.852)
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Negocio Conjunto	50,00%	52.363.906	24.204.077	76.567.983	55.549.975	13.344.437	68.894.412	221.549	(493.679)	(272.130)
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Santolaya 50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	281.551	6.792.317	7.073.868	23.982	7.103.498	7.127.480	25.552	(89.165)	(63.613)
0-E	Paz Centenario S.A. y Filial	Negocio Conjunto	50,00%	56.031.903	26.537.915	82.569.818	14.499.430	315.061	14.814.491	30.077.194	(29.811.565)	265.629
TOTALES				109.965.355	84.470.623	194.435.978	70.918.253	38.307.840	109.226.093	30.490.898	(30.582.864)	(91.966)

14. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

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

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Clases de activos intangibles distintos de la plusvalía, neto	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Programas informáticos, neto	378.097	313.093
Activos intangibles distintos de la plusvalía	378.097	313.093
Clases de activos intangibles distintos de la plusvalía, bruto	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Programas informáticos, bruto	3.723.861	3.621.735
Activos intangibles, bruto	3.723.861	3.621.735
Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles distintos a la plusvalía	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Amortización acumulada y deterioro de valor, programas informáticos	(3.345.764)	(3.308.642)
Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles, total	(3.345.764)	(3.308.642)

El valor neto de los activos intangibles de vida útil finita y el detalle de vidas útiles aplicadas en el presente rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Vida clases de activos intangibles distintos a la plusvalía	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Activos intangibles de vida finita, neto	378.097	313.093
Activos intangibles, neto	378.097	313.093
Vidas útiles estimadas o tasas de amortización utilizadas	Vida Mínima	Vida Máxima
Vida o tasa para programas informáticos	5	7

El movimiento de intangibles para el 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Al 30 de septiembre de 2019		
Movimientos en activos intangibles identificables	Programas informáticos, neto M\$	Activos intangibles identificables, neto M\$
Saldo inicial al 01/01/2019	313.093	313.093
Adiciones	121.592	121.592
Amortización	(37.988)	(37.988)
Retiros	(18.529)	(18.529)
(Disminución) en el cambio de moneda extranjera	(71)	(71)
Cambios, total	65.004	65.004
Saldo final activos intangibles identificables al 30/09/2019	378.097	378.097

Al 31 de diciembre de 2018

Movimientos en activos intangibles identificables	Programas informáticos, neto M\$	Activos intangibles identificables, neto M\$
Saldo inicial al 01/01/2018	539.895	539.895
Adiciones	175.850	175.850
Amortización	(397.467)	(397.467)
Retiro	(4.921)	(4.921)
(Disminución) en el cambio de moneda extranjera	(264)	(264)
Cambios, total	(226.802)	(226.802)
Saldo final activos intangibles identificables al 31/12/2018	313.093	313.093

El cargo a resultados por amortización de intangibles correspondiente a los períodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Línea de partida en el estado de resultados que incluye amortización de activos intangibles identificables	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2018 al 30-09-2018 M\$
Gastos de administración	(37.988)	(321.796)	(16.782)	(107.863)
Total	(37.988)	(321.796)	(16.782)	(107.863)

15. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

15.1 Composición del rubro

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Clases de propiedades, planta y equipo, neto	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	25.751	32.565
Equipamiento de tecnología de la información	110.915	113.310
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	385.317	473.371
Vehículos de motor	112.506	90.007
Total de propiedades, planta y equipo, neto	634.489	709.253

Clases de propiedades, planta y equipo, bruto	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	134.262	161.075
Equipamiento de tecnología de la información	933.350	927.191
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	2.034.045	1.954.537
Vehículos de motor	232.932	222.841
Total de propiedades, planta y equipo, bruto	3.334.589	3.265.644

Depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, planta y equipo	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	(108.511)	(128.510)
Equipamiento de tecnología de la información	(822.435)	(813.881)
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	(1.648.728)	(1.481.166)
Vehículos de motor	(120.426)	(132.834)
Total depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, planta y equipo	(2.700.100)	(2.556.391)

15.2 Vidas útiles técnicas para los bienes

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

Al 30 de septiembre de 2019, no hay indicadores de deterioro ni restricciones sobre bienes de propiedades, planta y equipo.

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

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Movimiento año 2019		Planta y equipo, neto	Equipamiento de tecnologías de la información, neto	Instalaciones fijas y accesorios, neto	Vehículos de motor, neto	Propiedades, planta y equipo, neto
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2019		32.565	113.310	473.371	90.007	709.253
Cambios	Adiciones	12.977	41.545	117.227	56.851	228.600
	Retiros	(3.860)	(404)	(4.176)	0	(8.440)
	Gasto por depreciación	(15.888)	(43.502)	(200.845)	(34.352)	(294.587)
	Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	(43)	(34)	(260)	0	(337)
	Total cambios	(6.814)	(2.395)	(88.054)	22.499	(74.764)
Saldo final al 30 de septiembre de 2019		25.751	110.915	385.317	112.506	634.489

Movimiento año 2018		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 2018		40.995	80.709	710.351	141.160	973.215
Cambios	Adiciones	17.386	82.755	156.178	0	256.319
	Desapropiaciones por venta de acciones de filial	0	0	(164.408)	0	(164.408)
	Retiros	(327)	(11)	(372)	0	(710)
	Gasto por depreciación	(25.412)	(50.079)	(227.869)	(51.153)	(354.513)
	Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	(77)	(64)	(509)	0	(650)
	Total cambios	(8.430)	32.601	(236.980)	(51.153)	(263.962)
Saldo final al 31 de diciembre de 2018		32.565	113.310	473.371	90.007	709.253

16. IMPUESTOS DIFERIDOS

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

El origen de los impuestos diferidos registrados correspondientes al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

16.1 Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	146.704	141.290
Activos por impuestos diferidos relativos a provisiones	10.986.434	8.957.475
Activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	1.541.700	832.778
Activos por impuestos diferidos relativos a corrección monetaria de existencias	7.430.195	5.884.325
Activos por impuestos diferidos relativos a otros	1.346	120.080
Activos por impuestos diferidos	20.106.379	15.935.948

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

16.2 Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Pasivos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	4.666.079	4.094.356
Pasivos por impuestos diferidos	4.666.079	4.094.356

16.3 Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera

Movimientos en activos por impuestos diferidos	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	15.935.948	12.436.716
Incremento (decremento) en activos impuestos diferidos	4.170.431	3.499.232
Cambios en activos por impuestos diferidos, total	4.170.431	3.499.232
Activos por impuestos diferidos, saldo final	20.106.379	15.935.948

Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	4.094.356	4.143.195
(Decremento) incremento en pasivo por impuestos diferidos	571.723	(48.839)
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, total	571.723	(48.839)
Pasivos por impuestos diferidos, saldo final	4.666.079	4.094.356

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 misma autoridad tributaria a la misma entidad gravada o a diferentes entidades gravadas por las que existe la intención de liquidar los saldos sobre bases netas.

Conciliación entre saldos de balance y cuadros de impuesto diferido:

Estado de situación financiera	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Activo por impuestos diferidos	15.440.300	11.841.592
Posición neta impuestos diferidos	15.440.300	11.841.592

Nota impuestos diferidos	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Activo por impuestos diferidos	20.106.379	15.935.948
Pasivo por impuestos diferidos	(4.666.079)	(4.094.356)
Posición neta impuestos diferidos	15.440.300	11.841.592

17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

17.1 Clases de otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros	30-09-2019		31-12-2018	
	Corrientes M\$	No Corrientes M\$	Corrientes M\$	No Corrientes M\$
Préstamos bancarios	83.815.036	141.314.732	94.647.751	106.432.851
Préstamos con otras instituciones financieras	149.324	18.443.959	0	0
Boletas en Garantía	935.529	0	447.381	0
Total	84.899.889	159.758.691	95.095.132	106.432.851

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

17.2.1 Préstamos bancarios, corrientes

30 de septiembre de 2019													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	Corriente Vencimientos			Total Corriente al 30-09-2019
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,83%	1,83%	Con Garantía	0	0	5.030.868	5.030.868
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	1,71%	1,71%	Con Garantía	0	5.035.046	14.590.986	19.626.032
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,75%	1,75%	Con Garantía	0	1.712.795	7.425.376	9.138.171
76.039.317-7	Inmobiliaria PB 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,78%	1,78%	Con Garantía	0	0	9.534.629	9.534.629
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	1,89%	1,89%	Con Garantía	0	0	1.073.969	1.073.969
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,89%	1,89%	Con Garantía	0	0	7.249.992	7.249.992
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,83%	1,83%	Con Garantía	2.478.391	6.818.629	7.229.236	16.526.256
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,73%	1,73%	Con Garantía	0	0	15.635.119	15.635.119
Total										2.478.391	13.566.470	67.770.175	83.815.036

31 de diciembre de 2018													
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 31-12-2018
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,44%	2,44%	Con Garantía	832.412	2.774.706	23.680.194	27.287.312
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	2,12%	2,12%	Con Garantía	0	0	4.942.463	4.942.463
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,86%	1,86%	Con Garantía	0	4.436.592	9.495.432	13.932.024
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,84%	1,84%	Con Garantía	0	2.295.679	5.706.813	8.002.492
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,89%	1,89%	Con Garantía	0	0	15.050.104	15.050.104
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,54%	1,54%	Con Garantía	3.598.418	2.609.021	0	6.207.439
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,79%	1,79%	Con Garantía	0	0	10.200.700	10.200.700
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,57%	1,57%	Con Garantía	0	2.812.094	0	2.812.094
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,88%	1,88%	Con Garantía	0	0	6.213.123	6.213.123
Total										4.430.830	14.928.092	75.288.829	94.647.751

17.2.2 Préstamos con otras instituciones financieras, corrientes

30 de septiembre de 2019													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	Corriente Vencimientos			Total Corriente al 30-09-2019
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	96.556.210-9	Santander Investment Chile	U.F.	Al vencimiento	2,47%	2,47%	Con Garantía	0	0	149.324	149.324
Total										0	0	149.324	149.324

17.2.3 Préstamos contingentes (boletas en garantía), corrientes

30 de septiembre de 2019													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	Corriente Vencimientos			Total Corriente al 30-09-2019
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	0,80%	0,80%	Con Garantía	0	0	785.377	785.377
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,10%	1,10%	Con Garantía	0	150.152	0	150.152
Total										0	150.152	785.377	935.529

31 de diciembre de 2018													
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 31-12-2018
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	0,80%	0,80%	Con Garantía	447.381	0	0	447.381
Total										447.381	0	0	447.381

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

17.3.1 Préstamos bancarios, no corrientes

30 de septiembre de 2019													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	No Corriente Vencimientos			Total No Corriente al 30-09-2019
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,52%	1,52%	Con Garantía	2.429.425	5.099.438	0	7.528.863
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,10%	2,10%	Con Garantía	0	4.566.605	0	4.566.605
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	2,19%	2,19%	Con Garantía	16.189.284	4.867.829	0	21.057.113
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,77%	1,77%	Con Garantía	6.324.984	0	0	6.324.984
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,78%	1,78%	Con Garantía	14.029.457	42.535.438	0	56.564.895
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,02%	2,02%	Con Garantía	0	5.446.245	0	5.446.245
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	1,98%	1,98%	Con Garantía	1.720.721	0	0	1.720.721
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,16%	1,16%	Con Garantía	2.573.029	6.295.974	0	8.869.003
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,72%	1,72%	Con Garantía	4.881.616	0	0	4.881.616
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,28%	1,28%	Con Garantía	5.451.600	0	0	5.451.600
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,82%	1,82%	Con Garantía	9.628.777	0	0	9.628.777
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,58%	1,58%	Con Garantía	4.885.705	0	0	4.885.705
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,59%	1,59%	Con Garantía	4.388.605	0	0	4.388.605
Total										72.503.203	68.811.529	0	141.314.732

31 de diciembre de 2018													
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 31-12-2018
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.032.000-8	Banco BBVA	U.F.	Al vencimiento	1,82%	1,82%	Con Garantía	6.032.826	0	0	6.032.826
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,73%	1,73%	Con Garantía	4.877.996	2.360.782	0	7.238.778
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,86%	1,86%	Con Garantía	6.065.589	3.358.225	0	9.423.814
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	2,56%	2,56%	Con Garantía	17.787.811	4.475.719	0	22.263.530
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,38%	2,38%	Con Garantía	9.883.404	1.283.663	0	11.167.067
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	1,99%	1,99%	Con Garantía	10.814.514	2.062.432	0	12.876.946
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,76%	1,76%	Con Garantía	21.708.901	974.193	0	22.683.094
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,26%	2,26%	Con Garantía	0	3.971.791	0	3.971.791
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,07%	2,07%	Con Garantía	2.672.205	0	0	2.672.205
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,30%	2,30%	Con Garantía	0	3.529.275	0	3.529.275
76.039.317-7	Inmobiliaria PB 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,06%	2,06%	Con Garantía	4.573.525	0	0	4.573.525
Total										84.416.771	22.016.080	0	106.432.851

17.3.2 Préstamos con otras instituciones financieras, no corrientes

30 de septiembre de 2019													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	No Corriente Vencimientos			Total No Corriente al 30-09-2019
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	96.556.210-9	Santander Investment Chile	U.F.	Al vencimiento	2,47%	2,47%	Con Garantía	0	18.443.959	0	18.443.959
Total										0	18.443.959	0	18.443.959

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

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

Tipo moneda	Tipo de interés			
	30-09-2019		31-12-2018	
	Fija M\$	Variable M\$	Fija M\$	Variable M\$
UF	935.529	243.723.051	447.381	201.080.602
Total	935.529	243.723.051	447.381	201.080.602

18. DERECHOS DE USO Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTO

La Sociedad a partir del 1 de enero de 2019, ha aplicado la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16 “Arrendamientos”.

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.

Al 30 de septiembre de 2019, en el rubro se presenta lo siguiente:

Detalle	Derecho de uso		Gasto por amortización	
	30-09-2019	01-01-2019	30-09-2019	01-01-2019
	M\$	M\$	M\$	M\$
Arriendo de oficinas	4.056.198	4.267.961	268.476	0
Total	4.056.198	4.267.961	268.476	0

18.2 Pasivos por arrendamiento

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

Pasivos por arrendamiento, corrientes		30-09-2019	01-01-2019
		M\$	M\$
Hasta un año		285.506	276.088
Total		285.506	276.088
Pasivos por arrendamiento, no corrientes		30-09-2019	01-01-2019
		M\$	M\$
Más de 1 hasta 2 años		302.922	283.833
Más de 2 hasta 3 años		314.996	303.818
Más de 3 hasta 4 años		334.287	313.109
Más 4 hasta 5 años		347.545	335.436
Más de 5 años		2.531.656	2.755.677
Total		3.831.406	3.991.873

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS PAGAR

El detalle de este rubro al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Corrientes	
	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Proveedores de materiales y servicios	5.113.265	6.274.755
Retenciones de contratistas	361.649	1.013.531
Retenciones (AFP, impuestos trabajadores, etc.)	402.996	347.750
Provisión de vacaciones	553.480	529.587
Impuestos por pagar	763.666	940.255
Otras cuentas por pagar	461.025	428.864
Retención garantía cliente	541.968	0
Total	8.198.049	9.534.742

19.1 Estratificación - vencimientos de proveedores

Proveedores pagos al día

Al 30 de septiembre de 2019								
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago en M\$						Total M\$	Período promedio de pago (días)
	Hasta 30 días	31- 60 días	61-90 días	91-120 días	121-180 días	Más-180 días		
Materiales y equipos	1.615.717	0	0	0	0	397	1.616.114	33,97
Servicios	2.165.492	22.602	876	5.543	47.702	19.933	2.262.148	13,98
Otros	5.554	0	0	0	0	0	5.554	8,26
Total	3.786.763	22.602	876	5.543	47.702	20.330	3.883.816	

Al 31 de diciembre de 2018								
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago en M\$						Total M\$	Período promedio de pago (días)
	Hasta 30 días	31- 60 días	61-90 días	91-120 días	121-180 días	Más-180 días		
Materiales y equipos	1.965.278	1.045	1.006	1.006	2.011	12.978	1.983.324	33,02
Servicios	3.092.311	13.768	60.704	4.519	0	34.644	3.205.946	13,15
Otros	3.716	0	0	0	0	0	3.716	6,95
Total	5.061.305	14.813	61.710	5.525	2.011	47.622	5.192.986	

Proveedores plazos vencidos

Al 30 de septiembre de 2019

Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago M\$			Total M\$
	Hasta 30 días	31-60 días	91-120 días	
Materiales y equipos	813.673	0	0	813.673
Servicios	408.338	19	0	408.357
Otros	7.419	0	0	7.419
Total	1.229.430	19	0	1.229.449

Al 31 de diciembre de 2018

Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago M\$			Total M\$
	Hasta 30 días	31-60 días	61-90 días	
Materiales y equipos	439.041	0	0	439.041
Servicios	632.899	0	2.501	635.400
Otros	7.328	0	0	7.328
Total	1.079.268	0	2.501	1.081.769

19.2 Operaciones de confirming

La Sociedad no registra saldos de cuentas por pagar de confirming al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

20. PROVISIONES

El detalle de este rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

20.1 Provisiones

Provisiones	Corrientes		No Corrientes	
	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Dividendo provisorio	0	6.623.209	0	0
Provisión de garantía legal	558.955	691.346	560.951	731.890
Participación en utilidades, bonos	1.397.341	1.963.265	339.926	359.325
Pagos basados en acciones	1.848.774	910.795	0	347.668
Provisiones por juicio y contingencias	72.985	39.109	193.387	227.099
Otras provisiones	0	104.744	0	0
Total	3.878.055	10.332.468	1.094.264	1.665.982

20.1.1 Dividendo provisorio

Al 31 de diciembre de 2018, en este ítem se presenta el registro del 30% de las utilidades líquidas distribuibles del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, por un monto de M\$ 6.623.209. El dividendo definitivo aprobado en la JOA 2019 fue de M\$ 8.744.445 el cual fue puesto a disposición de los accionistas a partir del 24 de mayo de 2019 (ver detalle Nota N° 22.4).

20.1.2 Provisión de garantía legal

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

Los plazos para la utilización de esta provisión se enmarcan dentro de los mismos plazos que establece la norma: 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 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 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 Comité de Directores de la Sociedad. Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la provisión por este concepto asciende a M\$ 795.913 y M\$ 1.702.884, respectivamente.

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se presenta en este ítem una provisión en el pasivo corriente por bonos de retención para algunos ejecutivos principales por M\$ 601.428 y M\$ 260.381, respectivamente. En el pasivo no corriente esta provisión asciende a M\$ 339.926 y M\$ 359.325, respectivamente.

20.1.4 Pagos basados en acciones

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se presenta un monto en el pasivo corriente de M\$ 1.848.774 y M\$ 910.795, respectivamente y en el pasivo no corriente al 31 de diciembre de 2018 se presenta un monto de M\$ 347.668, por planes de incentivos a favor del Gerente General de la Sociedad, según se detalla en Nota N° 23.

20.1.5 Provisión de juicios y contingencias

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se registró provisión por M\$ 72.985 y M\$ 39.109 respectivamente, correspondiente a litigios judiciales pendientes entre algunas inmobiliarias pertenecientes a la Sociedad y terceros, según se detalle en Nota N° 31.1.

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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\$ 193.387 y M\$ 227.099, respectivamente.

20.1.6 Otras provisiones

Al 31 de diciembre de 2018, la filial Paz Realty en este ítem presenta M\$ 104.744 por provisiones de gastos por cuotas impagas de clientes relacionadas con compraventas de inmuebles que no habían sido entregados a dichos clientes.

20.2 Movimiento de las provisiones

Al 30 de septiembre de 2019

Movimiento en provisiones	Corrientes							No corrientes				
	Dividendo provisorio	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Otras provisiones	Total	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 01/01/2019	6.623.209	691.346	1.963.265	910.795	39.109	104.744	10.332.468	731.890	359.325	347.668	227.099	1.665.982
Incremento en provisiones existentes	0	81.171	931.433	897.149	42.139	0	1.951.892	154.109	218.507	104.953	0	477.569
(Decrementos) en provisiones existentes	0	(538.285)	0	0	(8.263)	(104.744)	(651.292)	(312)	0	(6.899)	(28.034)	(35.245)
Provisión utilizada	(6.623.209)	0	(1.735.263)	(404.892)	0	0	(8.763.364)	0	0	0	0	0
Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	0	0	0	0	0	(13)	0	0	(5.678)	(5.691)
Trasposos al corriente (no corriente)	0	324.723	237.906	445.722	0	0	1.008.351	(324.723)	(237.906)	(445.722)	0	(1.008.351)
Cambios en provisiones, total	(6.623.209)	(132.391)	(565.924)	937.979	33.876	(104.744)	(6.454.413)	(170.939)	(19.399)	(347.668)	(33.712)	(571.718)
Provisión total, saldo final 30/09/2019	0	558.955	1.397.341	1.848.774	72.985	0	3.878.055	560.951	339.926	0	193.387	1.094.264

Al 31 de diciembre de 2018

Movimiento en provisiones	Corrientes							No Corrientes				
	Dividendo provisorio	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Otras provisiones	Total	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 01/01/2018	6.542.762	784.909	1.775.097	1.325.986	75.728	83.897	10.588.379	844.914	282.147	1.068.956	241.988	2.438.005
Incremento en provisiones existentes	6.623.209	208.767	2.010.220	1.384.243	24.437	23.583	10.274.459	396.355	299.560	332.259	0	1.028.174
(Decrementos) en provisiones existentes	0	(811.200)	(489.243)	0	(61.056)	(2.262)	(1.363.761)	(477)	(53.608)	(420.794)	(7.239)	(482.118)
Provisión utilizada	(6.542.762)	0	(1.501.583)	(2.432.187)	0	0	(10.476.532)	0	0	0	0	0
Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	0	0	0	(474)	(474)	(32)	0	0	(7.650)	(7.682)
Trasposos al corriente (no corriente)	0	508.870	168.774	632.753	0	0	1.310.397	(508.870)	(168.774)	(632.753)	0	(1.310.397)
Cambios en provisiones, total	80.447	(93.563)	188.168	(415.191)	(36.619)	20.847	(255.911)	(113.024)	77.178	(721.288)	(14.889)	(772.023)
Provisión total, saldo final 31/12/2018	6.623.209	691.346	1.963.265	910.795	39.109	104.744	10.332.468	731.890	359.325	347.668	227.099	1.665.982

21. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de este rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Detalle de pasivos no financieros corrientes y no corrientes	30-09-2019		31-12-2018	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$
Anticipos de clientes por promesas de compraventa	10.810.803	18.266.283	16.543.569	4.769.352
Ingreso anticipado para futura garantía legal	0	1.197.802	0	620.363
Ingreso anticipado de filial Brasil	0	217.417	0	109.086
Total	10.810.803	19.681.502	16.543.569	5.498.801

El movimiento de este rubro al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Pasivos no financieros corrientes y no corrientes	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Saldo pasivos no financieros corrientes y no corrientes	22.042.370	21.039.804
Adiciones	18.194.807	17.757.027
Imputación a resultados	(9.744.872)	(16.754.461)
Total	30.492.305	22.042.370

22. PATRIMONIO NETO

22.1 Capital suscrito y pagado

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el capital suscrito y pagado de Paz Corp S.A. asciende a M\$ 52.492.611 y está representado por 283.369.203 acciones sin valor nominal.

22.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el detalle es el siguiente:

Número de acciones suscritas y pagadas	30-09-2019	31-12-2018
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 2019 y 2018.

22.4 Dividendos

Al 31 de diciembre de 2018, se registró como dividendo provisorio un monto de M\$ 6.623.209 equivalente al 30% de las utilidades líquidas distribuibles.

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

En Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 26 de abril de 2018, se acordó distribuir como dividendo una suma equivalente a \$ 30 por acción. Lo anterior significa la distribución de un dividendo definitivo equivalente al 38,98% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio 2017, que ascendió a M\$ 21.809.208, lo que equivale a un dividendo total de M\$ 8.501.076. El referido dividendo fue puesto a disposición de los accionistas a contar del día 25 de mayo de 2018. El mayor dividendo aprobado significó un cargo en el patrimonio de la Sociedad en abril de 2018 por M\$ 1.958.314.

22.5 Otras reservas

Al 30 de septiembre de 2019

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

Al 30 de septiembre de 2018

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 01/01/2018	(2.328.796)	(162.502)	(2.491.298)
Diferencia de cambio de conversión, Perú	1.672.719	0	1.672.719
Diferencia de cambio de conversión, Brasil	(1.034.056)	0	(1.034.056)
Total cambios en patrimonio del ejercicio	638.663	0	638.663
Saldo final período actual 30/09/2018	(1.690.133)	(162.502)	(1.852.635)

22.6 Distribución de accionistas

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los principales accionistas se detallan a continuación:

Razón Social	30-09-2019		31-12-2018	
	Cantidad de acciones	% propiedad	Cantidad de acciones	% propiedad
BTG Pactual Small Cap Chile Fondo de Inversión	40.286.806	14,22%	34.664.729	12,23%
Inversiones Globus Ltda.	36.392.805	12,84%	31.322.369	11,05%
Inversiones Quantum Ltda.	34.673.254	12,24%	34.673.254	12,24%
Inversiones Brakers Ltda.	31.552.244	11,13%	28.663.544	10,12%
Inversiones B y J Ltda.	30.745.945	10,85%	27.150.280	9,58%
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversión	25.179.684	8,89%	29.390.159	10,37%
Siglo XXI Fondo de Inversión	24.713.180	8,72%	27.681.951	9,77%
Fondo de Inversión Santander Small Cap	11.455.429	4,04%	11.380.437	4,02%
Chile Fondo de Inversiones Small Cap	7.056.814	2,49%	11.015.222	3,89%
Fondo Mutuo BTG Pactual Chile Acción	5.382.261	1,90%	0	0%
Banco de Chile por cuenta de Citi NA New York	4.606.488	1,63%	0	0%
BCI Small Cap Chile Fondo de Inversión	4.577.541	1,62%	5.757.380	2,03%

22.7 Participaciones no controladoras

Rut	Nombre de la subsidiaria	País de origen	Porcentaje de participación no controlados	Participaciones no controladoras			
				30-09-2019	01-01-2019 al 30-09-2019	31-12-2018	01-01-2018 al 30-09-2018
				Patrimonio M\$	Resultados M\$	Patrimonio M\$	Resultados M\$
76.029.672-4	Inmobiliaria PDV 70 SPA.	Chile	35,00%	591.037	605.038	(14.001)	(53.506)
76.039.317-7	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	33,33%	2.246.580	1.518.026	879.364	(123.910)
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	Chile	40,00%	6.265	(435)	6.700	(2.112)
76.321.336-6	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 S.A.	Chile	10,00%	4.988	(357)	5.345	(3.400)
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 S.A.	Chile	30,00%	489.785	40.698	797.784	54.153
76.361.372-0	Inmobiliaria PW 75 SPA	Chile	25,00%	509.618	131.023	378.594	(62.696)
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	25,00%	2.131.676	(37.861)	2.023.787	1.981
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	25,00%	(280.471)	(153.069)	(127.401)	(61.611)
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Chile	10,00%	(33.459)	(18.277)	(15.182)	(11.293)
0-E	Aricanduva Strip Center Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	Brasil	20,00%	171.255	17.905	193.288	25.185
Total participaciones no controladoras				5.837.274	2.102.691	4.128.278	(237.209)

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 1 (2012-2016)

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los planes de retención e incentivos otorgados al Gerente General y al expresidente del Directorio para el período 2012-2016, se encuentran totalmente ejecutados no habiendo saldos por devengar.

Plan 2 (2016-2020)

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el plan de retención e incentivo otorgado al expresidente del Directorio para el período 2016-2020 se encuentra totalmente ejecutado no habiendo saldos por devengar.

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

Respecto de este plan 2, al 30 de septiembre de 2019 y 2018, se reconoció en resultado un cargo por M\$ 995.203 y M\$ 1.159.464, respectivamente, según el siguiente detalle:

Detalle	30-09-2019 M\$	30-09-2018 M\$
Plan 2 (expresidente del Directorio)	0	(130.296)
Plan 2 (Gerente General)	(995.203)	(1.029.168)
Total	(995.203)	(1.159.464)

La determinación de los cargos a resultados indicados precedentemente se realiza en función de (i) la valorización utilizando el modelo de Black & Scholes de aquellos lotes que aún no se hayan ejercido y (ii) el pago efectivo de aquellos lotes que se ejercieron durante el período.

Los principales supuestos utilizados para la determinación del valor justo de los lotes no ejercidos son los siguientes:

Detalle	Plan Gerente General
Rendimiento de dividendo (%)	2,8%
Volatilidad esperada (%)	22,30%
Tasa de interés libre de riesgo (%)	2,48%
Precio acción promedio ponderado (de 60 días: desde el 2-08-19 al 30-09-19) (\$)	\$985
Plazo remanente para el devengamiento completo del Plan 2	342 días (6-09-2020)
Fecha final de ejercicio plan 2	31-12-2021
Nombre del modelo	Black & Scholes

El modelo de Black & Scholes utiliza los parámetros indicados precedentemente lo cual no es necesariamente indicativo ni considera patrones de ejercicios que podrían ocurrir en la práctica. La volatilidad esperada refleja la suposición que la volatilidad histórica es indicativa de tendencias futuras, que también puede no necesariamente ser el resultado real.

A su vez la Sociedad utiliza un método simplificado de valorización estimando las probabilidades que los beneficiarios de los planes de incentivo estén prestando servicios a la Sociedad en las fechas de devengamiento de cada uno de los lotes que conforman el plan de incentivo respectivo.

El detalle del plan 2 del Gerente General al 30 de septiembre de 2019 es el siguiente:

Detalle (Acciones)	Saldo al 31-12-2018	Movimientos 01-01-2019 al 30-09-2019	Saldo al 30-09-2019
Devengadas y ejercidas	2.920.240	600.000	3.520.240
Devengadas por ejercer	600.000	1.160.120	1.760.120
Por devengar	3.520.240	(1.760.120)	1.760.120
Total	7.040.480	0	7.040.480

El detalle de las acciones al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y los respectivos pagos, relacionados con los contratos suscritos por el expresidente del Directorio y el Gerente General es el siguiente:

Al 30 de septiembre de 2019

Ejecutivo	N° ejercidas	Precio ejercicio (\$)	Precio promedio ponderado (\$)	Diferencia (\$)	Total M\$
Gerente General (plan 2)	600.000	367,37	1.042,19	674,82	404.892
Total	600.000				404.892

Al 31 de diciembre de 2018

Ejecutivos	N° ejercidas	Precio ejercicio (\$)	Precio promedio ponderado (\$)	Diferencia (\$)	Total M\$
Gerente General (plan 2)	1.160.120	367,37	1.038,28	670,906	778.332
Expresidente del Directorio (plan 2)	2.934.656	385,06	948,62	563,560	1.653.855
Total	4.094.776				2.432.187

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

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

Al 30 de septiembre de 2019, no han existido transferencias de ítems en la forma de medir el valor razonable, por lo que estos pasivos fueron medidos usando el nivel 2 de la jerarquía.

24. INGRESOS

24.1 Ingresos de actividades ordinarias

El siguiente es el detalle de los ingresos ordinarios correspondiente a los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018.

Ingresos ordinarios	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2018 al 30-09-2018 M\$
Venta de inmuebles (1)	107.561.503	64.419.588	31.860.655	12.544.703
Venta de servicios profesionales	1.719.824	1.813.697	664.570	350.592
Venta de terrenos (2)	10.442.789	21.336.124	2.088.402	11.142.638
Otros arriendos	752.017	646.531	277.370	188.186
Total ingresos ordinarios	120.476.133	88.215.940	34.890.997	24.226.119

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

(2) En este ítem al 30 de septiembre de 2019 y 2018, se presenta el devengamiento del ingreso (asociado a utilidad no realizada) por M\$ 5.198.868 y M\$ 4.200.555, respectivamente, producto de la venta en ejercicios anteriores de terrenos a sociedades con socios minoritarios, cuyos proyectos se encuentran actualmente escriturando a clientes. Adicionalmente, se reconoce como ingreso M\$ 5.243.921 y M\$ 17.135.569 a septiembre de 2019 y 2018, respectivamente, equivalente a la utilidad generada en la venta de terrenos de Inmobiliaria Paz SPA a sociedades con socios minoritarios.

24.2 Otros ingresos por función

El siguiente es el detalle correspondiente a los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018.

Otros ingresos por función	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2018 al 30-09-2018 M\$
Multas por desistimientos	127.157	150.023	39.741	26.086
Otros ingresos de operación	0	147	0	0
Total otros ingresos por función	127.157	150.170	39.741	26.086

25. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES

El siguiente es el detalle del costo de ventas y gasto de administración correspondiente a los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018.

25.1 Costo de ventas

Costo de ventas	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2018 al 30-09-2018 M\$
Costo de venta de inmuebles	73.620.050	43.820.495	20.770.633	8.709.820
Costo de servicios profesionales	310.200	460.595	77.008	168.382
Costo de terreno (1)	6.014.977	14.277.955	1.751.855	7.784.922
Total costo de ventas	79.945.227	58.559.045	22.599.496	16.663.124

(1) En este ítem al 30 de septiembre de 2019 y 2018, se presenta el devengamiento del costo (asociado a utilidad no realizada) por M\$ 4.095.566 y M\$ 3.047.521, respectivamente, producto de la venta de terrenos a sociedades con socios minoritarios, cuyos proyectos se encuentran actualmente escriturando a clientes. Adicionalmente, se reconoce como costo M\$ 1.919.411 y M\$ 11.230.434 a septiembre de 2019 y 2018, respectivamente, equivalente al costo generado por la venta de terrenos de Inmobiliaria Paz SPA a sociedades con socios minoritarios.

25.2 Gastos de administración

Gastos de administración	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2018 al 30-09-2018 M\$
Remuneraciones, asesorías y honorarios	5.723.810	4.364.567	2.027.031	1.387.828
Planes de incentivos basados en acciones	995.203	1.159.464	550.351	544.980
Gastos de comercialización	707.274	761.473	213.184	227.755
Gastos de oficina y otros gastos generales	2.741.661	2.718.554	1.073.584	957.959
Amortización derecho de uso	268.476	0	90.138	0
Depreciación del activo fijo	294.587	268.536	92.588	90.552
Amortización de intangible	37.988	321.796	16.782	107.863
Total gastos de administración	10.768.999	9.594.390	4.063.658	3.316.937

26. RESULTADOS FINANCIEROS

El siguiente es el detalle del resultado financiero correspondiente a los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018.

Resultado financiero	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2018 al 30-09-2018 M\$
Intereses activos financieros	709.725	756.708	242.394	258.649
Otros ingresos financieros	0	31.971	0	37
Total ingresos financieros	709.725	788.679	242.394	258.686
Gastos por préstamos bancarios	(3.788.078)	(3.315.273)	(1.349.502)	(1.024.559)
Gastos financieros activados	3.552.669	3.195.137	1.309.183	1.009.671
Gastos interés derecho uso	(94.359)	0	(31.654)	0
Otros gastos	(164.861)	(356.176)	(38.204)	(68.255)
Total costos financieros	(494.629)	(476.312)	(110.177)	(83.143)
Resultados por unidades de reajuste por préstamos bancario, anticipo de clientes y otros	(3.961.066)	(3.793.849)	(1.239.459)	(1.550.255)
Resultados por unidades de reajuste por préstamos bancarios activados	3.395.833	3.407.606	1.073.881	1.353.699
Resultados por unidades de reajuste por anticipo de clientes activados	260.466	426.317	53.425	164.614
Resultados por unidades de reajuste	(304.767)	40.074	(112.153)	(31.942)
Diferencias de cambio				
Negativa	(10.324)	(126.200)	(5.475)	(3.025)
Total diferencias de cambio	(10.324)	(126.200)	(5.475)	(3.025)
Total resultado financiero	(99.995)	226.241	14.589	140.576

27. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El siguiente es el detalle de otras ganancias (pérdidas) correspondiente a los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018.

Otras ganancias (pérdidas)	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2018 al 30-09-2018 M\$
Donaciones	(49.559)	0	(8.972)	0
Multas tributarias	(18)	(290)	(18)	(57)
Otros ganancias (pérdidas)	76.391	(2.272)	9.073	(37.430)
Total otras (pérdidas) ganancias	26.814	(2.562)	83	(37.487)

28. RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, se procedió a calcular y contabilizar la renta líquida imponible con una tasa del 27% con base en lo dispuesto por la Ley N° 20.780, publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de diciembre de 2014.

Durante los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018, se originó un cargo a resultado por impuesto a las ganancias ascendente a M\$ 7.511.862 y M\$ 5.740.134 respectivamente.

El cargo a resultados por impuesto a las ganancias correspondiente a los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018, se detalla como sigue:

Gasto por impuestos a las ganancias	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2018 al 30-09-2018 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(11.105.756)	(9.971.088)	(3.138.400)	(3.092.400)
Reajuste del Artículo 72 de La ley de impuesto a la renta	(4.476)	(21.213)	0	0
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias, neto, total	(11.110.232)	(9.992.301)	(3.138.400)	(3.092.400)
Ingreso (gasto) diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	3.598.370	4.252.167	298.400	1.885.379
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, total	3.598.370	4.252.167	298.400	1.885.379
Total gastos por impuestos a las ganancias	(7.511.862)	(5.740.134)	(2.840.000)	(1.207.021)

Localización del efecto en resultados por impuestos a las ganancias

Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias por partes extranjera y nacional (presentación)	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2018 al 30-09-2018 M\$
Gasto por impuestos corrientes, neto, extranjero	(82.165)	(130.659)	(29.542)	(47.550)
Gasto por impuestos corrientes, neto, nacional	(11.028.067)	(9.861.642)	(3.108.858)	(3.044.850)
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	(11.110.232)	(9.992.301)	(3.138.400)	(3.092.400)
Ingreso por impuestos diferidos, neto, extranjero	0	0	0	0
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, nacional	3.598.370	4.252.167	298.400	1.885.379
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, total	3.598.370	4.252.167	298.400	1.885.379
Gasto por impuesto a las ganancias	(7.511.862)	(5.740.134)	(2.840.000)	(1.207.021)

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el impuesto a las ganancias contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva para los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018.

	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2018 al 30-09-2018 M\$
Conciliación del gasto por impuestos a las ganancias				
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(8.361.007)	(5.406.118)	(2.488.808)	(1.123.860)
Diferencias permanentes	476.205	(317.769)	(607.351)	(60.574)
Efecto impositivo de cambio en las tasas impositivas		0	0	0
Otro Incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	372.940	(16.247)	256.159	(22.587)
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, total	849.145	(334.016)	(351.192)	(83.161)
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(7.511.862)	(5.740.134)	(2.840.000)	(1.207.021)

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.

	01-01-2019 al 30-09-2019 M\$	01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	01-07-2019 al 30-09-2019 M\$	01-07-2018 al 30-09-2018 M\$
Ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	21.352.142	14.519.733	4.881.225	3.115.835
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	21.352.142	14.519.733	4.881.225	3.115.835
Promedio ponderado de número de acciones, básico	283.369.203	283.369.203	0	0
Ganancias (pérdidas) básicas por acción (\$ por acción)	75,35	51,24	17,22	11,00

No existen transacciones o conceptos que generen efecto dilutivo.

30. INFORMACIÓN POR SEGMENTO

A partir del 1 de enero de 2013 se elimina el concepto “Activos controlados conjuntamente” y la posibilidad de consolidar proporcionalmente con la entrada en vigencia de la NIIF 11 “acuerdos conjuntos” emitida en mayo del 2011, que reemplaza a la NIC 31 “Negocios Conjuntos” y SIC 13 “Entidades Controladas Conjuntamente-Aportaciones Monetarias de los Participantes”. Sin embargo, estos criterios son representativos para la toma de decisiones y la gestión del negocio, por lo cual la Administración utiliza el criterio de segmentación geográfica incluyendo “Negocios Conjuntos”, considerando los países en que la Sociedad tiene operaciones y están alocados sus activos. Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, la Sociedad cuenta con operaciones en Chile, Perú y Brasil.

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

País	Estado financiero	Porcentaje de participación	
		30-09-2019	30-09-2018
Chile	Inmobiliaria PC 50 SPA	50,00%	50,00%
Chile	Inmobiliaria Arboleda SPA	50,00%	50,00%
Chile	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	50,00%	50,00%
Perú	Paz Centenario S.A. y Filial	50,00%	50,00%

La información por segmentos por área geográfica correspondiente a los estados de situación financiera al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y los resultados integrales correspondientes a los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018, son los siguientes:

30.1 Estados de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2019	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIF
LINEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
ACTIVOS	30-09-2019	30-09-2019	30-09-2019	30-09-2019	30-09-2019	30-09-2019	30-09-2019
ACTIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	42.394.003	2.266.365	309.082	0	44.969.450	(3.519.638)	41.449.812
Otros activos financieros, corrientes	84.845	1.637.104	73.018	0	1.794.967	(1.637.104)	157.863
Otros activos no financieros, corrientes	15.666.030	3.884.109	134.915	0	19.685.054	(6.579.421)	13.105.633
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	32.296.061	3.495.107	47.733	0	35.838.901	(8.597.706)	27.241.195
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	5.487.292	123.350	0	0	5.610.642	5.382.069	10.992.711
Inventarios, corrientes	112.565.058	17.107.307	1.119.096	0	130.791.461	(43.419.167)	87.372.294
Activos por impuestos, corrientes	2.496.185	178.787	115.038	0	2.790.010	(179.008)	2.611.002
Total Activos Corrientes	210.989.474	28.692.129	1.798.882	0	241.480.485	(58.549.975)	182.930.510
ACTIVOS NO CORRIENTES							
Otros activos no financieros, no corrientes	7.133.225	0	3.552	0	7.136.777	(1.305.964)	5.830.813
Derechos por cobrar, no corrientes	0	314.866	0	0	314.866	(314.866)	0
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	54.226.778	0	0	(46.307.395)	7.919.383	7.224.726	15.144.109
Inventarios, no corrientes	261.302.086	14.603.019	875.500	0	276.780.605	(35.706.726)	241.073.879
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	0	0	0	0	0	44.979.081	44.979.081
Activos intangibles distintos de la plusvalía	498.641	42.283	78	0	541.002	(162.905)	378.097
Propiedades, planta y equipo	695.412	198.685	2.934	0	897.031	(262.542)	634.489
Derechos de uso	4.056.203	66.427	0	0	4.122.630	(66.432)	4.056.198
Activos por impuestos diferidos	15.285.134	916.857	77.443	0	16.279.434	(839.134)	15.440.300
Total Activos No Corrientes	343.197.479	16.142.137	959.507	(46.307.395)	313.991.728	13.545.238	327.536.966
TOTAL DE ACTIVOS	554.186.953	44.834.266	2.758.389	(46.307.395)	555.472.213	(45.004.737)	510.467.476

Al 31 de diciembre de 2018	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIF
LINEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
ACTIVOS	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
ACTIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	25.852.028	1.174.219	171.933	0	27.198.180	(1.428.129)	25.770.051
Otros activos financieros, corrientes	146.158	2.301.650	60.487	0	2.508.295	(2.301.650)	206.645
Otros activos no financieros, corrientes	20.098.989	2.908.323	113.148	0	23.120.460	(6.248.224)	16.872.236
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	23.086.034	838.458	183.257	0	24.107.749	(904.488)	23.203.261
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	13.303.152	122.952	67.601	(69.037)	13.424.668	9.597.139	23.021.807
Inventarios, corrientes	134.816.031	20.551.855	4.156.897	0	159.524.783	(43.297.735)	116.227.048
Activos por Impuestos, corrientes	1.937.898	82.308	141.159	0	2.161.365	(82.521)	2.078.844
Total Activos Corrientes	219.240.290	27.979.765	4.894.482	(69.037)	252.045.500	(44.665.608)	207.379.892
ACTIVOS NO CORRIENTES							
Otros activos no financieros, no corrientes	2.375.564	0	3.643	0	2.379.207	(684.313)	1.694.894
Derechos por cobrar, no corrientes	309.700	1.304.020	0	0	1.613.720	(1.304.020)	309.700
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	53.716.290	0	0	(47.655.507)	6.060.783	6.060.783	12.121.566
Inventarios, no corrientes	186.092.202	10.934.660	897.950	0	197.924.812	(38.778.078)	159.146.734
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	0	0	0	0	0	42.631.749	42.631.749
Activos intangibles distintos de la plusvalía	310.219	42.499	2.874	0	355.592	(42.499)	313.093
Propiedades, planta y equipo	762.267	177.341	13.517	0	953.125	(243.872)	709.253
Activos por impuestos diferidos	11.765.658	1.099.058	159.406	0	13.024.122	(1.182.530)	11.841.592
Total Activos No Corrientes	255.331.900	13.557.578	1.077.390	(47.655.507)	222.311.361	6.457.220	228.768.581
TOTAL DE ACTIVOS	474.572.190	41.537.343	5.971.872	(47.724.544)	474.356.861	(38.208.388)	436.148.473

30.1 Estados de situación financiera (continuación)

Al 30 de septiembre de 2019	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
	30-09-2019	30-09-2019	30-09-2019	30-09-2019	30-09-2019	30-09-2019	30-09-2019
LINEA DE NEGOCIO	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS							
PASIVOS CORRIENTES							
Otros pasivos financieros, corrientes	107.437.194	5.368.616	0	0	112.805.810	(27.905.921)	84.899.889
Pasivos por arrendamientos, corrientes	285.506	38.174	0	0	323.680	(38.174)	285.506
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	7.936.996	775.854	211.056	0	8.923.906	(725.857)	8.198.049
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	623.455	108.999	7.715	0	740.169	592.065	1.332.234
Otras provisiones, corrientes	3.805.763	3.970	72.292	0	3.882.025	(3.970)	3.878.055
Pasivos por impuestos, corrientes	5.900.285	0	10.690	0	5.910.975	0	5.910.975
Otros pasivos no financieros, corrientes	11.904.117	2.795.044	225.530	0	14.924.691	(4.113.888)	10.810.803
Total Pasivos Corrientes	137.893.316	9.090.657	527.283	0	147.511.256	(32.195.745)	115.315.511
PASIVOS NO CORRIENTES							
Otros pasivos financieros, no corrientes	170.962.628	0	0	0	170.962.628	(11.203.937)	159.758.691
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	3.831.406	30.518	0	0	3.861.924	(30.518)	3.831.406
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	17.467.161	40.693.380	5.614.015	(46.307.395)	17.467.161	(1.220.176)	16.246.985
Otras provisiones, no corrientes	900.724	0	193.540	0	1.094.264	0	1.094.264
Otros pasivos no financieros, no corrientes	19.540.038	278.405	217.420	0	20.035.863	(354.361)	19.681.502
Total Pasivos No Corrientes	212.701.957	41.002.303	6.024.975	(46.307.395)	213.421.840	(12.808.992)	200.612.848
TOTAL PASIVOS	350.595.273	50.092.960	6.552.258	(46.307.395)	360.933.096	(45.004.737)	315.928.359
PATRIMONIO NETO							
Capital emitido	52.490.611	1.000	1.000	0	52.492.611	0	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas	134.636.037	(9.174.803)	(1.589.547)	0	123.871.687	0	123.871.687
Primas de emisión	11.160.579	0	0	0	11.160.579	0	11.160.579
Otras reservas	(361.564)	3.915.109	(2.376.579)	0	1.176.966	0	1.176.966
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	197.925.663	(5.258.694)	(3.965.126)	0	188.701.843	0	188.701.843
Participaciones no controladoras	5.666.017	0	171.257	0	5.837.274	0	5.837.274
Patrimonio Total	203.591.680	(5.258.694)	(3.793.869)	0	194.539.117	0	194.539.117
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	554.186.953	44.834.266	2.758.389	(46.307.395)	555.472.213	(45.004.737)	510.467.476
Al 31 de diciembre de 2018	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
LINEA DE NEGOCIO	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS							
PASIVOS CORRIENTES							
Otros pasivos financieros, corrientes	111.391.074	4.827.144	0	0	116.218.218	(21.123.086)	95.095.132
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	9.361.497	1.370.183	261.917	0	10.993.597	(1.458.855)	9.534.742
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.066.803	104.193	1.436	(69.037)	1.103.395	565.953	1.669.348
Otras provisiones, corrientes	10.158.172	0	174.296	0	10.332.468	0	10.332.468
Pasivos por impuestos, corrientes	357.864	0	565	0	358.429	0	358.429
Otros pasivos no financieros, corrientes	17.637.014	984.956	1.020.861	0	19.642.831	(3.099.262)	16.543.569
Total Pasivos Corrientes	149.972.424	7.286.476	1.459.075	(69.037)	158.648.938	(25.115.250)	133.533.688
PASIVOS NO CORRIENTES							
Otros pasivos financieros, no corrientes	118.543.450	0	0	0	118.543.450	(12.110.599)	106.432.851
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	17.630.784	39.692.018	7.963.489	(47.655.507)	17.630.784	(751.921)	16.878.863
Otras provisiones, no corrientes	1.438.406	0	227.576	0	1.665.982	0	1.665.982
Otros pasivos no financieros, no corrientes	5.462.803	157.530	109.086	0	5.729.419	(230.618)	5.498.801
Total Pasivos No Corrientes	143.075.443	39.849.548	8.300.151	(47.655.507)	143.569.635	(13.093.138)	130.476.497
TOTAL PASIVOS	293.047.867	47.136.024	9.759.226	(47.724.544)	302.218.573	(38.208.388)	264.010.185
PATRIMONIO NETO							
Capital emitido	52.490.611	1.000	1.000	0	52.492.611	0	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas	114.299.709	(7.984.251)	(1.634.677)	0	104.680.781	0	104.680.781
Primas de emisión	11.160.579	0	0	0	11.160.579	0	11.160.579
Otras reservas	(361.565)	2.384.570	(2.346.966)	0	(323.961)	0	(323.961)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	177.589.334	(5.598.681)	(3.980.643)	0	168.010.010	0	168.010.010
Participaciones no controladoras	3.934.989	0	193.289	0	4.128.278	0	4.128.278
Patrimonio Total	181.524.323	(5.598.681)	(3.787.354)	0	172.138.288	0	172.138.288
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	474.572.190	41.537.343	5.971.872	(47.724.544)	474.356.861	(38.208.388)	436.148.473

30.2 Estados de resultados

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

Al 30 de septiembre de 2018						
LINEA DE NEGOCIO	Chile	"Negocios Conjuntos"		Totales	Conciliación	NIIF
ESTADO DE RESULTADOS	01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	Perú 01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	Brasil 01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	Ajuste 01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	Totales 01-01-2018 al 30-09-2018 M\$
Ingresos de actividades ordinarias inmuebles	58.824.602	6.391.634	5.545.938	70.762.174	(6.342.586)	64.419.588
Ingresos de actividades ordinarias servicios	1.813.697	0	0	1.813.697	0	1.813.697
Ingresos de actividades ordinarias venta terrenos	21.336.124	0	0	21.336.124	0	21.336.124
Ingresos de actividades ordinarias otros arriendos	646.531	0	0	646.531	0	646.531
Costo de ventas	(53.931.600)	(4.972.038)	(4.593.433)	(63.497.071)	4.938.026	(58.559.045)
Ganancia bruta	28.689.354	1.419.596	952.505	31.061.455	(1.404.560)	29.656.895
Otros ingresos, por función	129.544	1.650.949	28.984	1.809.477	(1.659.307)	150.170
Gastos de administración	(9.128.738)	(1.720.378)	(643.292)	(11.492.408)	1.898.018	(9.594.390)
Otros gastos, por función	0	(1.176.788)	0	(1.176.788)	1.176.788	0
Otras ganancias (pérdidas)	(1.731)	(166)	(460)	(2.357)	(205)	(2.562)
Ingresos financieros	546.316	37.235	257.353	840.904	(52.225)	788.679
Costos financieros	(278.701)	(205.983)	(201.144)	(685.828)	209.516	(476.312)
Participación en las ganancias de asociadas utilizando el método de la participación	0	0	0	0	(413.696)	(413.696)
Diferencias de cambio	(29.277)	14.074	(92.523)	(107.726)	(18.474)	(126.200)
Resultado por unidades de reajuste	15.090	0	(1)	15.089	24.985	40.074
Ganancia (Pérdida) del segmento sobre el que se informa, antes de impuesto	19.941.857	18.539	301.422	20.261.818	(239.160)	20.022.658
Gasto por impuestos a las ganancias	(5.262.067)	(343.805)	(373.422)	(5.979.294)	239.160	(5.740.134)
Ganancia (pérdida)	14.679.790	(325.266)	(72.000)	14.282.524	0	14.282.524
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	(262.395)	0	25.186	(237.209)	0	(237.209)
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	14.942.185	(325.266)	(97.186)	14.519.733	0	14.519.733

30.2 Estados de resultados (continuación)

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

Al 30 de septiembre de 2018						
Conceptos	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	01-01-2018 al 30-09-2018 M\$	01-01-2018 al 30-09-2018 M\$
Ingresos por Intereses Segmento	546.316	37.235	257.353	840.904	(52.225)	788.679
Total	546.316	37.235	257.353	840.904	(52.225)	788.679
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	257.837	33.847	10.699	302.383	(33.847)	268.536
Total	257.837	33.847	10.699	302.383	(33.847)	268.536
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	318.231	8.578	3.565	330.374	(8.578)	321.796
Total	318.231	8.578	3.565	330.374	(8.578)	321.796

30.3 Cuadros de flujos

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

Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2018						
Conceptos	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajustes	Totales
	01-01-2018 al	01-01-2018 al	01-01-2018 al	01-01-2018 al	01-01-2018 al	01-01-2018 al
	30-09-2018	30-09-2018	30-09-2018	30-09-2018	30-09-2018	30-09-2018
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	6.973.562	(1.511.122)	399.434	5.861.874	6.271.947	12.133.821
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(822.318)	587.453	(2.320)	(237.185)	214.846	(22.339)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	3.183.518	340.693	495.054	4.019.265	(6.311.569)	(2.292.304)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	9.334.762	(582.976)	892.168	9.643.954	175.224	9.819.178
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	21.547.286	2.150.290	1.407.851	25.105.427	(2.305.543)	22.799.884
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	30.882.048	1.567.314	2.300.019	34.749.381	(2.130.319)	32.619.062

31. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

31.1 Contingencias

Chile

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, existen algunos litigios judiciales pendientes entre algunas inmobiliarias pertenecientes a la Sociedad y terceros, los cuales a juicio de la Administración, no tendrán efectos significativos en los estados financieros de la Sociedad y sus filiales. Los montos provisionados por la Administración para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, fueron M\$ 72.985 y M\$ 39.109, respectivamente, según el siguiente detalle:

Materia	Provisiones corrientes			
	30-09-2019		31-12-2018	
	Nº Litigios	Provisión M\$	Nº Litigios	Provisión M\$
Causas Civiles-Multas	4	15.722	3	17.891
Juicios Civiles-Indemnizaciones	5	47.200	5	17.350
Juicios Laborales	12	10.063	1	3.868
Total provisión	21	72.985	9	39.109

Con fecha 29 de abril de 2015 el Servicio de Impuestos Internos (“SII”) emitió liquidaciones N° 63-64-65-66-67 (“Liquidaciones”) contra la sociedad Paz Servicios Profesionales SPA (“Paz Servicios”), filial de Paz Corp S.A. A través de estas 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 asciende a M\$ 1.151.179.

Con fecha 25 de mayo de 2015, Paz Servicios interpuso oportunamente un recurso de revisión administrativa ante el SII contras 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 proceso judicial se encuentra en fase de espera de la apertura de término probatorio por parte del tribunal tributario.

La Administración en conjunto con sus asesores legales y tributarios, estiman que existen argumentos jurídicos sólidos que confirman la posición de Paz Servicios y por lo tanto se espera que estas Liquidaciones no tendrán efecto significativo en los Estados Financieros de la Compañía.

Brasil

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, una de las filiales de Paz Realty presenta una provisión de contingencias por demandas laborales de trabajadores, ascendentes a M\$ 193.387 y M\$ 227.099, respectivamente según se detalla en Nota N° 20.1.5.

Perú

Al 30 de septiembre de 2019 existen procedimientos administrativos pendientes por concluir presentados por algunos clientes ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (“Indecopi”) en contra de nuestras coligadas peruanas Paz Centenario S.A. y Villa Club S.A., por supuestas faltas a las disposiciones contenidas en el Código de Protección y Defensa del Consumidor en relación a inmuebles vendidos.

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

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2019, la coligada peruana Paz Centenario S.A. presenta una contingencia tributaria con el organismo fiscalizador de Perú (SUNAT) por un monto de S/. 3.208.230. Actualmente, este proceso se encuentra en la tercera instancia del tribunal fiscal.

31.2 Compromisos y restricciones

- a) Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad se ha constituido como aval y responsable solidario de algunas sociedades relacionadas según se indica en el Nota N° 31.3 Aavales, fianzas y compromisos.
- b) Al 30 de septiembre de 2019, Paz Corp S.A. mantiene 15 comfort letters de propiedad con instituciones financieras relacionadas con las obligaciones financieras contraídas por sociedades filiales y coligadas, ascendente a MUF 3.258.

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 Aavales, fianzas y compromisos

Beneficiario	Fecha Otorgamiento	Garante	Detalle	Monto fianza y codeudor solidario
NRG Santa Isabel SPA	28-06-2013	Inmobiliaria Paz SPA	Garantía legal por post venta	UF 103
NRG Santa Isabel SPA	15-12-2014	Inmobiliaria Paz SPA	Garantía legal por post venta	UF 137

Dichas fianzas y codeudas solidarias tienen como vencimiento 10 años desde su fecha de otorgamiento.

31.4 Garantías

Constructora Paz SPA y las sociedades inmobiliarias filiales de la Sociedad utilizan boletas de garantía para garantizar trabajos y servicios tales como la conservación de pavimentos, obras de empresas de servicios básicos (agua, gas, electricidad), trabajos relacionados con mitigaciones viales y/o ambientales, así como el cumplimiento de los contratos de obra contraídos principalmente con organismos públicos. Estas boletas son liberadas una vez concluidos tales trabajos. El detalle al 30 de septiembre de 2019, se presenta en Nota N° 31.4.1 Boletas en garantía, en la siguiente página.

Producto de la actividad inmobiliaria de las empresas filiales de la Sociedad, éstas hipotecan los terrenos en donde se desarrollan los proyectos inmobiliarios, a favor del banco que financia el terreno y/o la construcción del proyecto inmobiliario, de modo de garantizar dichas obligaciones. El detalle al 30 de septiembre de 2019, se presenta en Nota N° 31.4.2 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.

31.4.1 Boletas en garantía

Institución	Sociedad Garante	Detalle	Moneda	Monto Garantía
Banco del Estado de Chile	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Garantiza ejecución de obras		1.304
Banco Santander Chile	Inmobiliaria PB 70 SPA	Garantiza conservación del pavimento	UF	3.000
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza ejecución de obras	UF	28.244
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	UF	335
	Constructora Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	UF	924
	Constructora Paz SPA	Garantiza obra de rotura	UF	305
	Inmobiliaria PDV70 SPA	Garantiza conservación del pavimento	UF	13
	Inmobiliaria PDV70 SPA	Garantiza paisajismo	UF	171
	Inmobiliaria PDV70 SPA	Garantiza estudio de impacto sobre sistema de transporte urbano	UF	5.350
	Inmobiliaria PDV70 SPA	Garantiza ejecución de obras	UF	75
	Inmobiliaria PK67 S.A.	Garantiza conservación del pavimento	UF	163
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza correcta supresión del medidor provisorio	UF	400
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	M\$	417.751
	Constructora Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	M\$	46.361
	Constructora Paz SPA	Caucionar la sobrevivencia de los árboles	M\$	576
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza posibles daños ocasionados en retiro	M\$	1.800
	Inmobiliaria PDV70 SPA	Garantiza conservación del pavimento	M\$	21.272
	Inmobiliaria PDV70 SPA	Garantiza alumbrado público	M\$	1.130
	Inmobiliaria FP75 SPA	Caucionar la sobrevivencia de los árboles	M\$	170
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza caucionar la sobrevivencia de los árboles	M\$	2.703

31.4.2 Terrenos hipotecados

Empresa	Concepto	Monto garantía UF
Inmobiliaria Paz SPA	Proyectos en desarrollo y escrituración	761.797
Inmobiliaria Paz SPA	Terrenos	5.727.532
Inmobiliaria PB 70 SPA	Proyectos en desarrollo	417.305
Inmobiliaria PDV 70 SPA	Proyectos en desarrollo	329.140
Inmobiliaria PDV 70 SPA	Terrenos	188.359
Inmobiliaria PK 67 S.A.	Proyectos en desarrollo	755.701
Inmobiliaria PK 67 S.A	Terrenos	221.356
Inmobiliaria FP 75 SPA	Proyectos en desarrollo	983.152
Inmobiliaria FP 75 SPA	Terrenos	715.012
Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Proyectos en desarrollo	512.582
Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Proyectos en desarrollo	547.875
	Total	11.159.811

31.5 Sanciones Administrativas

31.5.1 De la Comisión para el Mercado Financiero:

Al 30 de septiembre de 2019, 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.

31.5.2 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.

31.6 Cauciones obtenidas de terceros

Al 30 de septiembre de 2019, no existen cauciones obtenidas de terceros.

32. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL

La distribución de personal de la Sociedad es la siguiente al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

30-09-2019					
País	Gerentes y principales ejecutivos	Profesionales, técnicos y vendedores	Trabajadores de la construcción y otros	Total	Promedio del período
Chile	7	158	1.405	1.570	1.441
Perú	1	77	0	78	70
Brasil	1	6	0	7	7
Total	9	241	1.405	1.655	1.518

31-12-2018					
País	Gerentes y principales ejecutivos	Profesionales, técnicos y vendedores	Trabajadores de la construcción y otros	Total	Promedio del período
Chile	7	160	1.120	1.287	1.285
Perú	1	73	0	74	71
Brasil	1	6	0	7	7
Total	9	239	1.120	1.368	1.363

33. MEDIO AMBIENTE

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los proyectos inmobiliarios en los que participa Paz Corp S.A. a través de sus subsidiarias, cumplen cabalmente con la normativa y reglamentación existente sobre materias medioambientales, los cuales incluyen, en los proyectos que así lo requieran, estudios de impacto medioambiental y sus respectivas mitigaciones.

34. HECHOS POSTERIORES

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