



PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

Correspondiente al período de nueve meses terminados al
30 de septiembre de 2022

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ÍNDICE

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	1
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO	6
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO	7
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	8
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	10
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	11
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	12
1. INFORMACIÓN GENERAL	12
1.1. Descripción de la Sociedad	12
1.2. Segmentos operativos	13
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	14
2.1 Período contable	14
2.2 Bases de preparación de los estados financieros consolidados	14
2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes	15
2.4 Bases de consolidación	17
2.5 Entidades subsidiarias	18
2.6 Transacciones en moneda extranjera	18
2.7 Información financiera por segmentos operativos	20
2.8 Propiedades, planta y equipo	20
2.9 Activos intangibles distintos de la plusvalía	20
2.10 Plusvalía	21
2.11 Costos por intereses	21
2.12 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros	21
2.13 Activos financieros	22
2.14 Inventarios	22
2.15 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	23
2.16 Efectivo y equivalentes al efectivo	24
2.17 Capital social	24
2.18 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	24
2.19 Préstamos y otros pasivos financieros	24
2.20 Arrendamientos	24
2.21 Impuesto a la renta e impuestos diferidos	25
2.22 Beneficios a los empleados	26
2.23 Provisiones	26
2.24 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	27
2.25 Reconocimiento de ingresos	27
2.26 Distribución de dividendos	28
3 FACTORES DE RIESGO	28
3.1 Cambios en condiciones económicas y de mercado	28
3.2 Volatilidad de los mercados financieros	29
3.3 Naturaleza cíclica del giro de negocio	29
3.4 Liquidez requerida para desarrollar proyectos	30
3.5 Deuda, tasa de interés e inflación	30
3.6 Riesgo de tipo de cambio moneda extranjera	34

3.7	Covenants de deuda	34
3.8	Clasificación de riesgo de la Compañía	34
3.9	Fluctuación de valor y disponibilidad de suelo	35
3.10	Fluctuaciones de precios en materias primas y mano de obra	36
3.11	Restricciones en el mercado de financiamiento hipotecario	37
3.12	Backlog y desistimientos de promesas	37
3.13	Cambios legales y regulatorios	37
3.14	Calidad y servicio de post-venta	38
3.15	Competencia con otros desarrolladores inmobiliarios	38
3.16	Riesgos propios de la actividad de la construcción	38
3.17	Tecnologías de Información	39
3.18	Condiciones climáticas o desastres naturales	39
3.19	Mitigación de riesgos	39
3.20	Crisis sanitaria Covid-19	40
4	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN	41
4.1	Estimación provisión grado de avance	41
4.2	Estimación provisión garantía legal	41
4.3	Impuestos diferidos	41
4.4	Pagos basados en acciones	41
5	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	42
6	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES	44
7	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES	44
8	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES, Y	45
8.1	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	45
8.2	Derechos por cobrar, no corrientes	47
8.3	Estratificación de la cartera de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, y derechos por cobrar no corrientes	48
8.4	Resumen de la estratificación de la cartera de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, y derechos por cobrar no corrientes	49
8.5	Calidad crediticia	49
8.6	Operaciones de factoring	49
9	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	50
9.1	Saldos y transacciones con entidades relacionadas	51
9.2	Directorio y gerencia de la Sociedad	53
10	INVENTARIOS	55
10.1	Inventarios, corrientes	55
10.2	Inventarios, no corrientes	55
10.3	Costos financieros capitalizados	56
11	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	56
12	INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	57
12.1	Composición del rubro	57
12.2	Información resumida de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación	58
13	ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA	59
14	PLUSVALIA	60
14.1	Composición del rubro	60
14.2	Combinación de negocios Inmobiliaria Arboleda SPA (“Arboleda”)	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	69
17.4 Otros pasivos financieros - tipo de interés y monedas, corrientes y no corrientes	71
17.5 Conciliación de pasivos de actividades de financiación	71
18. DERECHOS DE USO Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTO	72
18.1 Derechos de uso	72
18.2 Pasivos por arrendamiento	72
19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS PAGAR	73
19.1 Estratificación - vencimientos de proveedores	73
19.2 Operaciones de confirming	74
20. PROVISIONES	74
20.1 Provisiones	74
20.2 Movimiento de las provisiones	76
21. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	77
22. PATRIMONIO NETO	77
22.1 Capital suscrito y pagado	77
22.2 Número de acciones suscritas y pagadas	77
22.3 Gestión de capital	77
22.4 Dividendos	78
22.5 Otras reservas	78
22.6 Distribución de accionistas	79
22.7 Participaciones no controladoras	79
22.8 Utilidad líquida distribuable	79
23. POLÍTICA DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES	80
24. INGRESOS	81
24.1 Ingresos de actividades ordinarias	81
24.2 Otros ingresos por función	81
25. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES	82
25.1 Costo de ventas	82
25.2 Gastos de administración	82
26. RESULTADOS FINANCIEROS	83
27. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	83
28. RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	84
29. UTILIDAD POR ACCIÓN	85

30.	INFORMACIÓN POR SEGMENTO	85
30.1	Estados de situación financiera	86
30.2	Estados de resultados	88
30.3	Cuadros de flujos	90
31.	CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES	91
31.1	Contingencias	91
31.2	Compromisos y restricciones	92
31.3	Garantías	92
31.4	Sanciones Administrativas	93
31.5	Cauciones obtenidas de terceros	93
32.	DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL	94
33.	MEDIO AMBIENTE	94
34.	HECHOS POSTERIORES	94

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 30 de septiembre de 2022 (no auditado) y 31 de diciembre de 2021

(Expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	21.734.346	34.073.618
Otros activos financieros, corrientes	6	425.198	537.943
Otros activos no financieros, corrientes	7	29.059.299	27.358.997
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	7.333.661	19.661.370
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	6.012.753	5.388.979
Inventarios, corrientes	10	247.951.063	169.447.441
Activos por impuestos, corrientes	11	2.856.279	3.207.351
Total Activos Corrientes		315.372.599	259.675.699
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	94.775	3.555.630
Derechos por cobrar, no corrientes	8	3.054.774	196.216
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	6.634.278	5.459.350
Inventarios, no corrientes	10	279.845.062	311.105.102
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	12	25.855.538	29.345.032
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	648.598	548.155
Plusvalía	14	279.686	279.686
Propiedades, planta y equipo	15	637.762	559.766
Derechos de uso	18	3.557.453	3.617.428
Activos por impuestos diferidos	16	30.356.640	25.035.791
Total Activos No Corrientes		350.964.566	379.702.156
TOTAL ACTIVOS		666.337.165	639.377.855

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
Al 30 de septiembre de 2022 (no auditado) y 31 de diciembre de 2021
(Expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	197.678.026	176.411.489
Pasivos por arrendamientos, corrientes	18	394.467	351.896
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	17.764.986	16.261.463
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	3.031.679	559.082
Otras provisiones, corrientes	20	3.756.222	10.268.273
Pasivos por impuestos, corrientes	11	4.235.762	2.102.724
Otros pasivos no financieros, corrientes	21	29.999.917	20.432.008
Total Pasivos Corrientes		256.861.059	226.386.935
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	141.813.971	154.341.395
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	18	3.407.942	3.474.023
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	0	5.737.525
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	21.298.819	22.712.515
Otras provisiones, no corrientes	20	1.104.249	1.696.266
Pasivos por impuestos diferidos	16	0	47.480
Otros pasivos no financieros, no corrientes	21	5.930.168	23.689.238
Total Pasivos No Corrientes		173.555.149	211.698.442
TOTAL PASIVOS		430.416.208	438.085.377
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	22	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		157.546.428	130.461.426
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	22	6.584.387	162.694
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		227.784.005	194.277.310
Participaciones no controladoras	22	8.136.952	7.015.168
Patrimonio Total		235.920.957	201.292.478
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		666.337.165	639.377.855

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 2022 y 2021 (no auditados) (Expresados en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2022 al 30-09-2022 M\$	01-01-2021 al 30-09-2021 M\$	01-07-2022 al 30-09-2022 M\$	01-07-2021 al 30-09-2021 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	24	107.732.880	55.123.231	42.735.259	35.493.676
Costo de ventas	25	(62.963.886)	(36.229.680)	(26.893.936)	(23.646.483)
Ganancia bruta		44.768.994	18.893.551	15.841.323	11.847.193
Otros ingresos, por función	24	633.768	50.055	183.257	33.772
Gasto de administración	25	(10.620.813)	(9.873.253)	(3.825.212)	(2.688.846)
Otras (pérdidas)	27	(2.763.344)	(12.266)	(2.911.643)	(10.689)
Ingresos financieros	26	1.292.717	118.949	589.451	32.626
Costos financieros	26	(1.384.068)	(392.530)	(524.072)	(165.627)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	12	141.969	237.359	(247.051)	63.497
Diferencias de cambio	26	121.924	196.462	53.790	98.649
Resultado por unidades de reajuste	26	(381.456)	1.625.996	270.067	585.939
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		31.809.691	10.844.323	9.429.910	9.796.714
Gasto por impuestos a las ganancias	28	171.588	(887.484)	(959.184)	(2.192.639)
GANANCIA PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		31.981.279	9.956.839	8.470.726	7.603.875
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas		(298.865)	0	0	0
GANANCIA		31.682.414	9.956.839	8.470.726	7.603.875
Ganancia (pérdida), atribuible a:					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		29.523.950	9.550.221	8.594.501	7.510.103
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	22	2.158.464	406.618	(123.775)	93.772
GANANCIA		31.682.414	9.956.839	8.470.726	7.603.875
Ganancias por acción					
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		104,19	33,70	30,33	26,50
Ganancia (pérdida) por acción básica	29	104,19	33,70	30,33	26,50
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		104,19	33,70	30,33	26,50
Ganancias (pérdida) diluida por acción		104,19	33,70	30,33	26,50

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 2022 y 2021 (no auditados)

(Expresados en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2022 al 30-09-2022 M\$	01-01-2021 al 30-09-2021 M\$	01-07-2022 al 30-09-2022 M\$	01-07-2021 al 30-09-2021 M\$
Ganancia (Pérdida)		31.682.414	9.956.839	8.470.726	7.603.875
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos					
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	22	3.481.697	(152.026)	2.075.092	1.044.800
Otro resultado integral que se reclasificara al resultado del período		3.481.697	(152.026)	2.075.092	1.044.800
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		3.481.697	(152.026)	2.075.092	1.044.800
Total Otro Resultado Integral		3.481.697	(152.026)	2.075.092	1.044.800
Total Resultado Integral		35.164.111	9.804.813	10.545.818	8.648.675
Resultado integral atribuible a:					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		33.005.647	9.398.195	10.669.593	8.554.903
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	22	2.158.464	406.618	(123.775)	93.772
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		35.164.111	9.804.813	10.545.818	8.648.675

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 2022 y 2021 (no auditados)

(Expresados en miles de pesos)

2022										
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 01/01/2022		52.492.611	11.160.579	304.357	(141.663)	162.694	130.461.426	194.277.310	7.015.168	201.292.478
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	29.523.950	29.523.950	2.158.464	31.682.414
Otro resultado integral		0	0	3.481.697	0	3.481.697	0	3.481.697	0	3.481.697
Resultado integral		0	0	3.481.697	0	3.481.697	29.523.950	33.005.647	2.158.464	35.164.111
Dividendos		0	0	0	0	0	(2.438.948)	(2.438.948)	0	(2.438.948)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	2.494.158	445.838	2.939.996	0	2.939.996	(1.036.680)	1.903.316
Total de cambios en patrimonio		0	0	5.975.855	445.838	6.421.693	27.085.002	33.506.695	1.121.784	34.628.479
Saldo final período 30/09/2022	22	52.492.611	11.160.579	6.280.212	304.175	6.584.387	157.546.428	227.784.005	8.136.952	235.920.957

2021										
Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2021		52.492.611	11.160.579	(1.519.941)	(141.663)	(1.661.604)	115.696.725	177.688.311	4.938.865	182.627.176
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	9.550.221	9.550.221	406.618	9.956.839
Otro resultado integral		0	0	(152.026)	0	(152.026)	0	(152.026)	0	(152.026)
Resultado integral		0	0	(152.026)	0	(152.026)	9.550.221	9.398.195	406.618	9.804.813
Dividendos		0	0	0	0	0	(1.363.850)	(1.363.850)	0	(1.363.850)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(902.809)	(902.809)
Total de cambios en patrimonio		0	0	(152.026)	0	(152.026)	8.186.371	8.034.345	(496.191)	7.538.154
Saldo final período 30/09/2021	22	52.492.611	11.160.579	(1.671.967)	(141.663)	(1.813.630)	123.883.096	185.722.656	4.442.674	190.165.330

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 2022 y 2021 (no auditados)

(Expresados en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2022 al 30-09-2022 M\$	01-01-2021 al 30-09-2021 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		121.589.469	61.125.818
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(116.321.949)	(102.736.449)
Otras (salidas) entradas por actividades de operación		320.608	1.822.458
Intereses pagados		(1.296.760)	(305.470)
Intereses recibidos		1.292.717	118.949
Impuestos a las ganancias (pagados)		(2.712.630)	(5.061.584)
Otras entradas de efectivo		289.397	694.465
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		3.160.852	(44.341.813)
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	12	7.129.037	2.606.883
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	12	(301.080)	0
Importes procedentes de la venta de activos intangibles	13	5.043	0
Compras de activos intangibles	13	(167.635)	(53.352)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	15	295	607
Compras de propiedades, planta y equipo	15	(293.959)	(210.360)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		6.371.701	2.343.778
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	17.5	94.536.655	65.659.716
Total importes procedentes de préstamos		94.536.655	65.659.716
Préstamos de entidades relacionadas		6.731.158	13.220.568
Pagos de préstamos	17.5	(105.955.443)	(54.192.004)
Pagos y otorgamiento de préstamos a entidades relacionadas		(7.470.958)	(5.569.984)
Pagos por arrendamientos		(362.053)	(330.217)
Dividendos pagados		(9.351.184)	(4.817.276)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(21.871.825)	13.970.803
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(12.339.272)	(28.027.232)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(12.339.272)	(28.027.232)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		34.073.618	59.809.423
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	5	21.734.346	31.782.191

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 (NO
AUDITADO) Y AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021.
(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” o la “Empresa”). 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 60,00%. Dicho grupo lo componen Inversiones Globus Ltda. con un 17,59%, Inversiones Brakers Ltda. con un 13,33%, Inversiones Quantum Ltda. con un 12,24%, Inversiones B y J Ltda. con un 11,90%, Inversiones Quantum Dos Ltda. con un 4,67% y Ariel Magendzo Weinberger con un 0,27%.

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 2021, fueron aprobados por su Directorio en sesión ordinaria celebrada el día 1 de marzo de 2022.

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 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad cuenta con operaciones sólo en Chile y Perú, por lo cual la segmentación geográfica que utilizó la administración para la gestión del negocio coincide con la locación de estas operaciones.

CHILE

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

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

En Chile, la Sociedad tiene sus operaciones concentradas mayoritariamente en la Región Metropolitana de Santiago. El enfoque de Paz Corp S.A. está orientado principalmente al desarrollo de proyectos de departamentos para los estratos medios y medios-altos de la población.

PERÚ

Paz Corp S.A. es un importante actor del mercado inmobiliario peruano, en donde participa a través de la sociedad Paz Centenario S.A. cuyos accionistas son Inversiones Paz Perú SPA (subsidiaria de Paz Corp S.A.) con un 50% e Inversiones Centenario S.A.A. también con un 50% y a través de la sociedad Paz Centenario 2 SAC cuyo accionista es Inversiones Paz Perú SPA con el 100%.

Paz Centenario S.A. y Paz Centenario 2 SAC se enfocan en el desarrollo de vivienda vertical (departamentos), y la filial de Paz Centenario S.A., Villa Club S.A. desarrolla proyectos de vivienda horizontal (casas). Su mercado está dirigido principalmente a la ciudad de Lima y a los segmentos medios de la población.

La Administración utiliza el criterio de segmentación geográfica incluyendo Negocios Conjuntos, según se explica en Nota N° 30 “Información por Segmento”.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

2.1 Período contable

Los presentes estados financieros consolidados cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.
- Estados de Resultados Integrales por Función por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021.
- Estados de Cambio en el Patrimonio por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021.
- Estados de Flujos de Efectivo por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021.

2.2 Bases de preparación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados de Paz Corp S.A. y Subsidiarias al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Los presentes estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2022, fueron aprobados por su Directorio en sesión ordinaria celebrada con fecha 8 de noviembre de 2022.

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

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

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

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

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

2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes

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

Nuevas Normas, mejoras y enmiendas

Enmiendas	Contenido	Fecha de aplicación obligatoria (*)
IFRS 3	Referencia al marco conceptual	1 de enero de 2022
IAS 16	Propiedad, planta y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto	1 de enero de 2022
IAS 37	Contratos onerosos – costo del cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022
IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16, IAS 41	Mejoras anuales a las normas 2018-2020	1 de enero de 2022

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

2.3.1.1 IFRS 3 “Referencia al marco conceptual”

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios – Referencia al Marco Conceptual. Estas enmiendas están destinadas a reemplazar la referencia a una versión anterior del Marco Conceptual del IASB (Marco de 1989) con una referencia a la versión actual emitida en marzo 2018 sin cambiar significativamente sus requerimientos. Las enmiendas agregan una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 para evitar el problema de las ganancias o pérdidas potenciales del “día 2” que surgen de pasivos y pasivos contingentes que estarían dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes o la CINIIF 21 Gravámenes, si se incurren por separado. La excepción requiere que las entidades apliquen los criterios de la NIC 37 o la CINIIF 21, respectivamente, en lugar del Marco Conceptual, para determinar si existe una obligación presente en la fecha de adquisición.

Al mismo tiempo, las enmiendas añaden un nuevo párrafo a la NIIF 3 para aclarar que los activos contingentes no califican para el reconocimiento en la fecha de adquisición.

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

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo (PP&E), cualquier producto de la venta de elementos producidos mientras se lleva ese activo a la ubicación y condición necesarias para que pueda operar de la manera prevista por la administración. En su lugar, una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos elementos y los costos de producción de esos elementos en el resultado del periodo.

La enmienda debe aplicarse retroactivamente sólo a los elementos de PP&E disponibles para su uso en o después del comienzo del primer período presentado cuando la entidad aplica la enmienda por primera vez.

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

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

Las enmiendas están destinadas a proporcionar claridad y ayudar a garantizar la aplicación consistente de la norma. Las entidades que aplicaron previamente el enfoque de costo incremental verán un aumento en las provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron las provisiones por pérdidas contractuales utilizando la guía de la norma anterior, IAS 11 *Contratos de Construcción*, deberán excluir la asignación de costos indirectos de sus provisiones. Se requerirá juicio para determinar qué costos están "directamente relacionados con las actividades del contrato", pero creemos que la guía en la IFRS 15 será relevante.

Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva a los contratos para los que una entidad aún no ha cumplido con todas sus obligaciones al comienzo del período anual sobre el que se informa en el que aplica por primera vez las enmiendas (la fecha de la aplicación inicial). Se permite la aplicación anticipada y esta debe revelarse.

2.3.1.4 IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41 “Mejoras anuales a las normas 2018 – 2020”

El IASB ha emitido “Mejoras anuales a los estándares IFRS 2018–2020”. El pronunciamiento contiene enmiendas a cuatro Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) como resultado del proyecto de mejoras anuales de IASB.

IFRS 1: Subsidiaria como adoptante por primera vez. La enmienda permite que una subsidiaria que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la IFRS 1, mida las diferencias de conversión acumuladas utilizando los montos informados en los estados financieros consolidados de la matriz, con base en la fecha de transición a las IFRS de la matriz, si no se realizaron ajustes para la consolidación y para los efectos de la combinación de negocios en la que la controladora adquirió la subsidiaria. Esta modificación también aplica a una asociada o negocio conjunto que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la IFRS 1.

IFRS 9: Comisiones en la prueba del “10 por ciento” para la baja de pasivos financieros. La enmienda aclara que las comisiones que una entidad incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original. Estas comisiones incluyen sólo las pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluidas las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o el prestamista en nombre del otro. No hay una modificación similar propuesta para la NIC 39.

Una entidad aplica la modificación a los pasivos financieros que se modifican o intercambian a partir del comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez la modificación.

Ejemplos Ilustrativos que acompañan a la IFRS 16: Incentivos de arrendamiento. La enmienda elimina la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de la propiedad arrendada en el Ejemplo Ilustrativo 13 que acompaña a la IFRS 16. Esto elimina la confusión potencial con respecto al tratamiento de los incentivos de arrendamiento al aplicar la IFRS 16.

IAS 41: Tributación en las mediciones del valor razonable. La enmienda elimina el requisito del párrafo 22 de la NIC 41 de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable de los activos dentro del alcance de la NIC 41.

Las enmiendas señaladas son aplicables por primera vez en 2022, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la Sociedad.

2.4 Bases de consolidación

2.4.1 Subsidiarias o filiales

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

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

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

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

2.4.2 Transacciones en participaciones no controladoras

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

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

2.4.3 Asociadas y negocios conjuntos

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

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

2.5 Entidades subsidiarias

El siguiente es el detalle de las empresas subsidiarias incluidas en la consolidación al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

Porcentajes de Participación					
Rut	Empresa	30-09-2022		31-12-2021	
		Directo	Indirecto	Total	Total
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	100,00%		100,00%	100,00%
76.659.200-7	Constructora Paz SPA	100,00%		100,00%	100,00%
76.420.950-8	Paz Servicios Profesionales SPA	100,00%		100,00%	100,00%
76.056.313-7	Inversiones Paz Perú SPA	100,00%		100,00%	100,00%
76.039.317-7	Inmobiliaria PB 70 SPA		66,67%	66,67%	66,67%
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 SPA		66,67%	66,67%	66,67%
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA		65,00%	65,00%	65,00%
76.361.372-0	Inmobiliaria PW 75 SPA	100,00%		100,00%	100,00%
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA		75,00%	75,00%	75,00%
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA		75,00%	75,00%	75,00%
77.070.687-4	Inmobiliaria FP 75 Dos SPA		75,00%	75,00%	75,00%
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA		60,00%	60,00%	60,00%
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA		90,00%	90,00%	90,00%
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.		60,00%	60,00%	60,00%
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA		70,00%	70,00%	70,00%
76.321.336-6	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 SPA		90,00%	90,00%	90,00%
0-E	Paz Centenario 2 SAC		100,00%	100,00%	100,00%
0-E	Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. (1)		-	-	100,00%
0-E	Aricanduva Strip Center Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda. (1)		-	-	80,00%
0-E	José Kauer Paz-Epel 2 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda. (1)		-	-	100,00%
0-E	Catumbi Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda. (1)		-	-	100,00%

2.6 Transacciones en moneda extranjera

2.6.1 Moneda funcional y de presentación

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

2.6.2 Transacciones y saldos

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

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

2.6.3 Tipos de cambio

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

FECHA	CLP / US\$	CLP / U.F.	CLP / Nuevo Sol Peruano	CLP / Real Brasileño
30-09-2022	960.24	34.258,23	240,78	179,17
31-12-2021	844,69	30.991,74	211,88	151,68

2.6.4 Entidades de Paz Corp S.A. y Subsidiarias

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

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

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

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

2.7 Información financiera por segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos de gestión utilizados por la Administración para la toma de decisiones operativas relevantes. La Administración es la responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos operativos, los cuales han sido identificados en forma geográfica al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 como Chile y Perú. Esta información se detalla en la Nota N° 30.

2.8 Propiedades, planta y equipo

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

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

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

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

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

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

2.9 Activos intangibles distintos de la plusvalía

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

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

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

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

2.9.1 Programas informáticos

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

2.10 Plusvalía

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

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

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

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

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

La Sociedad y subsidiarias, a la fecha presentan plusvalía tal como se describe en Nota N° 14.

2.11 Costos por intereses

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

2.12 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

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

2.13 Activos financieros

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

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

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

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

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

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

2.14 Inventarios

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

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

- **Inmuebles para la venta**

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

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

- **Obras en curso**

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

- **Terrenos destinados a proyectos**

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

Los terrenos se encuentran debidamente inscritos a nombre de las subsidiarias de la Sociedad, salvo aquellos terrenos con promesa de compra con instituciones del mercado financiero bajo esquemas de financiamiento vía bodegaje. Estos bodegajes consisten en el financiamiento de terrenos, los cuales son inscritos a nombre de la institución financiera, pero simultáneamente se realiza la promesa de compra por parte de las sociedades subsidiarias por los valores financiados. Se registran en el inventario como terrenos destinados a proyectos y las correspondientes deudas se registran en otros pasivos financieros.

- **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**

Corresponde a terrenos en los que se ha determinado no desarrollar proyectos inmobiliarios y que por lo tanto se esperan vender. Se presentan valorizados al menor valor entre el costo y el valor neto realizable.

2.15 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

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

2.16 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.17 Capital social

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

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

2.18 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

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

2.19 Préstamos y otros pasivos financieros

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

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

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

2.20 Arrendamientos

Los arrendamientos donde se tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, la Sociedad reconoce los activos y pasivos derivados del contrato de arrendamiento con duración superior a 12 meses y de valor subyacente significativo en base a NIIF 16 “Arrendamientos”.

Como arrendatario reconocerá los activos por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento que representa la obligación de los pagos mínimos por este concepto, usando la opción de registrar el activo en un monto igual al pasivo según lo permitido por NIIF 16 y también determinar la tasa de endeudamiento incremental en la fecha de la aplicación inicial de acuerdo con el plazo del arrendamiento y la naturaleza del activo de derecho de uso.

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

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

2.21 Impuesto a la renta e impuestos diferidos

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

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

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

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida que es probable disponer de beneficios fiscales futuros que permitan compensar dichas diferencias.

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

2.22 Beneficios a los empleados

2.22.1 Vacaciones del personal

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

2.22.2 Indemnizaciones por años de servicio (IAS)

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

2.22.3 Pagos basados en acciones

La Sociedad implementó un plan de compensación para el exgerente general, mediante el otorgamiento de opciones de compra sobre acciones de Paz Corp S.A. Este plan fue liquidado durante el primer semestre de 2021.

El costo de este plan fue medido en el primer semestre de 2021 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 fue determinado usando un modelo de valorización de opciones. La Sociedad registró el pasivo en el que se incurrió al valor razonable. En la fecha de liquidación, se reconocieron los cambios en el valor razonable en el resultado del período.

La Sociedad durante el año 2021 utilizó 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.

La Sociedad y subsidiarias, a la fecha no presentan pagos ni planes de compensación basados en acciones.

2.23 Provisiones

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

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

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

2.24 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes los con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado se clasifican como no corrientes. Adicionalmente, los proyectos inmobiliarios y las obligaciones financieras asociadas a dicho proyectos se clasifican según la fecha de escrituración, aquellos inferiores a doce meses, se clasifican en el activo corriente y pasivo corriente según corresponda.

2.25 Reconocimiento de ingresos

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

Los ingresos de la Sociedad corresponden a la venta y arriendo de bienes inmobiliarios y a la prestación de servicios a sociedades relacionadas por concepto de servicios profesionales de arquitectura, gestión inmobiliaria y de ventas, así como la construcción de proyectos inmobiliarios mediante contratos de suma alzada. La Sociedad reconoce los ingresos relacionados con la venta de bienes inmobiliarios en la medida que se satisfaga la obligación de desempeño contractual mediante la transferencia de los bienes comprometidos con el cliente. Un activo se transfiere cuando el cliente obtiene el control de ese activo. Los ingresos se reconocen en función al precio acordado con el cliente el cual debe ser pagado por este último de manera que los bienes comprometidos le sean transferidos.

Para el reconocimiento de los ingresos y costos de explotación de la filial chilena Inmobiliaria Paz SPA, así como sus subsidiarias (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.

Respecto de la subsidiaria Constructora Paz SPA, los ingresos se reconocen por la venta de servicios relacionados a la construcción a terceros no relacionados y a sociedades de negocio conjunto, eliminando el porcentaje de participación en dichas sociedades. Estos ingresos se reconocen de acuerdo con el método del grado de avance físico de las obras.

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

2.25.1 Ingresos por intereses

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

2.25.2 Ingresos por dividendos

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

2.26 Distribución de dividendos

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

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

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 20 de abril de 2022 se ratificó la política de distribución de dividendos de la Sociedad, la cual es distribuir anualmente una cantidad no inferior al 30% de las utilidades líquidas que arroje cada balance anual.

3 FACTORES DE RIESGO

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

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

3.1 Cambios en condiciones económicas y de mercado

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

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

La Compañía busca mitigar estos riesgos a través de una estrategia que diversifique la oferta con el fin de abarcar distintos segmentos de la población. Nuestra oferta se concentra principalmente en viviendas cuyo precio fluctúa entre las UF 2.000 a UF 6.000. La demanda por este tipo de inmuebles son los segmentos medios o medios altos de la población. Por otro lado, dentro de nuestro portfolio de proyectos también ofrecemos viviendas de precios superiores con el propósito de abarcar los segmentos altos de la demanda para esta industria.

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

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

3.2 Volatilidad de los mercados financieros

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

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

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

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

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

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

3.3 Naturaleza cíclica del giro de negocio

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

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

3.4 Liquidez requerida para desarrollar proyectos

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

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

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

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

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

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

3.5 Deuda, tasa de interés e inflación

En el contexto local, la inflación ha venido escalando a su máximo nivel dentro de las últimas décadas. El principal factor que explica esta alza, según el IPOM del Banco Central de Chile, corresponde al significativo aumento de la demanda durante 2021 y los primeros meses del año 2022. Las perspectivas de inflación de corto plazo aumentan de forma importante, respondiendo a la suma de diversos factores macroeconómicos, como dificultades en las cadenas de distribución global, la depreciación del peso, entre otras. A mediano plazo, el ajuste de los desequilibrios macroeconómicos se mantiene como el elemento central para que la inflación converja a 3% a principios del 2024.

El alto nivel de inflación y la mayor persistencia asociada a sus principales determinantes han requerido de una política monetaria más contractiva para lograr dicha convergencia. Esto ha llevado al Consejo del Banco Central a elevar la TPM a 11,25%, la máxima tasa esperada según la institución. Los próximos movimientos de la tasa dependerán de la evolución del escenario macroeconómico y sus implicancias para la convergencia de la inflación a la meta.

Considerando lo anterior, y debido a que nuestro negocio es intensivo en el uso de deuda, cambios en la inflación, o en tasas de interés, pueden afectar de forma significativa los costos de dichas deudas, reduciendo el margen de los proyectos. A su vez, alzas en la inflación y/o alzas en las tasas de interés a largo plazo pueden influir en la postergación de decisiones de inversión o compra de viviendas por parte de nuestros clientes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Dado que la mayor parte de la deuda con que operamos es de corto plazo, la Compañía está expuesta a alzas en las tasas de interés al momento de la renovación de dichas deudas, así como al momento de la obtención de créditos para el financiamiento de la construcción de nuevos proyectos y de la compra de nuevos terrenos.

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.

La deuda se estructura según las siguientes tasas:

Tasas	30-09-2022 % Deuda	31-12-2021 % Deuda
Tasa de interés variable	100%	100%
Total	100%	100%

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

Efecto en costos financieros por variación tasa	Escenario deuda tasa interés variable		
	Tasa-0,5% M\$	Tasa Cierre M\$	Tasa+0,5% M\$
Al 30-09-2022	23.448.259	25.222.087	26.995.916
Impacto económico	1.773.829		(1.773.829)
Al 30-09-2021	8.156.381	9.877.534	11.598.687
Impacto económico	1.721.153		(1.721.153)

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

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

Efecto en costos financieros por variación UF	MUF	Escenario		
		UF-0,5% M\$	UF Cierre M\$	UF+0,5% M\$
Al 30-09-2022	6.448	219.805.871	220.910.423	222.014.975
Impacto económico		1.104.552		(1.104.552)
Al 31-12-2021	5.637	173.828.557	174.702.067	175.575.577
Impacto económico		873.510		(873.510)

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

A continuación, se muestran los vencimientos de la deuda no descontada de Paz Corp S.A. y filiales. Para el cálculo de esta nota se considera el capital de los pagarés asociados a cada crédito y la proyección del interés respectivo hasta el vencimiento del crédito.

Al 30-09-2022						
Institución	Moneda	Capital e intereses				
		Hasta 90 días	90 días a 12 meses	1 a 3 años	3 a 5 años	Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Banco Crédito e Inversiones	UF	400.030	4.711.121	11.795.727	0	16.906.878
	CLP	119.303	18.580.890	1.919.052	0	20.619.245
Banco de Chile	UF	3.613.304	2.156.205	0	0	5.769.509
	CLP	6.103.112	11.446.181	0	0	17.549.293
Banco del Estado de Chile	UF	0	11.851.037	30.534.362	0	42.385.399
	CLP	375.559	36.455.494	1.237.192	0	38.068.245
Banco Itaú Corpbanca	UF	1.972.100	2.901.980	54.787.934	0	59.662.014
	CLP	1.040.809	8.482.863	0	0	9.523.672
Banco Santander	UF	11.809.429	38.202.681	25.367.126	0	75.379.236
	CLP	0	1.231.782	0	0	1.231.782
Banco Scotiabank Chile	UF	4.348.843	7.230.627	0	0	11.579.470
	CLP	475.576	32.504.910	7.825.372	0	40.805.858
BTG Pactual Chile	UF	0	0	9.227.917	0	9.227.917
Banco de Crédito del Perú	Nuevo Sol Peruano	0	0	6.057.239	0	6.057.239
Total		30.258.065	175.755.771	148.751.921	0	354.765.757

Al 31-12-2021						
Institución	Moneda	Capital e intereses				
		Hasta 90 días	90 días a 12 meses	1 a 3 años	3 a 5 años	Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Banco Crédito e Inversiones	UF	0	27.297.404	15.101.744	0	42.399.148
	CLP	0	24.162.944	9.720.242	0	33.883.186
Banco Scotiabank Chile	UF	0	3.930.384	1.850.920	0	5.781.304
	CLP	819.904	3.732.413	25.157.091	0	29.709.408
Banco Santander Chile	UF	6.816.899	18.661.904	6.806.461	0	32.285.264
	CLP	4.763.466	12.989.357	9.793.853	0	27.546.676
Banco Itaú Corpbanca	UF	0	175.807	29.948.957	0	30.124.764
	CLP	0	5.081.335	22.624.558	0	27.705.893
Banco de Chile	UF	0	4.592.857	0	0	4.592.857
	CLP	0	16.208.061	0	0	16.208.061
Banco del Estado de Chile	UF	342.705	33.450.351	5.316.839	0	39.109.895
	CLP	442.380	15.521.707	11.212.722	0	27.176.809
Santander Invesment Chile	UF	0	29.500	20.379.335	0	20.408.835
Banco de Crédito del Perú	Nuevo Sol Peruano	0	0	1.883.470	0	1.883.470
Total		13.185.354	165.834.024	159.796.192	0	338.815.570

3.6 Riesgo de tipo de cambio moneda extranjera

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

En la operación que la Compañía tiene en Perú, no existen riesgos cambiarios locales relevantes, toda vez que cerca de la totalidad de los ingresos y financiamientos de los proyectos se encuentran en igual moneda.

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	30-09-2022 % Deuda	31-12-2021 % Deuda
UF	62,3%	51,6%
Pesos	36,0%	47,9%
Nuevo Sol Peruano	1,7%	0,5%
Total	100%	100%

3.7 Covenants de deuda

Al 30 de septiembre de 2022 la Compañía no presenta deudas con covenants asociados, así como tampoco existen compromisos futuros con covenants. Sin embargo, la compañía tiene la capacidad de tomar nuevas deudas, no existiendo restricción para que las mismas tengan covenants.

Por otro lado, existen restricciones con instituciones financieras sobre la Sociedad, donde la misma debe mantener su participación, control en algunas filiales del grupo y obtención de anteproyectos. Así mismo, dichas filiales deben mantener el giro principal de sus actividades. El incumplimiento de estas restricciones podría implicar que las instituciones financieras o acreedoras obliguen el pago anticipado de dichas deudas.

3.8 Clasificación de riesgo de la Compañía

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

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

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

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

Con fecha 29 de abril de 2022, ICR ratificó la clasificación de solvencia de Paz Corp S.A. en “BBB+”, con tendencia “estable”. Del mismo modo, con fecha 4 de mayo de 2022 Feller Rate ratificó la clasificación de solvencia de la Compañía en “BBB+”, con perspectiva “estable”.

Con fecha 3 de octubre de 2022, luego de un proceso de revisión de la industria ICR ratifica la clasificación de Paz Corp S.A. en “BBB+”, con tendencia “estable”.

3.9 Fluctuación de valor y disponibilidad de suelo

La industria inmobiliaria es altamente dependiente de la continua disponibilidad y acceso a terrenos adecuados a precios razonables para su desarrollo. La Compañía compete principalmente con otros desarrolladores de viviendas, así como desarrolladores de proyectos comerciales (oficinas, centros comerciales, strip centers, 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 principalmente los terrenos son adquiridos con el objetivo de desarrollar un proyecto inmobiliario en el corto o mediano plazo. Dado lo anterior, procuramos tener un banco de terrenos con una venta potencial de viviendas equivalentes a 36 meses de venta, lo que nos permita desarrollar nuestro plan de negocios sin quedar con un stock excesivo de terrenos. Sin embargo, debido a la crisis sanitaria asociada al Covid-19 a partir de marzo de 2020 nuestro plan de inicio de ventas de nuevos proyectos se ha visto retrasado, por lo que hemos tenido que mantener un inventario de terrenos por más tiempo del planificado, lo que tiene asociado un aumento de costos.

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 menor valor entre el costo histórico y de mercado, éste último valor 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.

En particular, a partir de la crisis sanitaria asociada al Covid-19, la disponibilidad de mano de obra, así como las cadenas de suministros de materiales necesarios para la construcción, se han visto fuertemente afectadas, lo que ha impactado negativamente en los costos de construcción.

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

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

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

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

3.11 Restricciones en el mercado de financiamiento hipotecario

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

Para mitigar este riesgo, cuando se trata de venta futura de viviendas (o venta en verde), los clientes son sometidos a un proceso de pre-evaluación de manera de disminuir la posibilidad que no sean sujetos de crédito al momento de tener que escriturar las viviendas. Asimismo, se exige un pie en torno al 15% del valor del inmueble, que debe ser pagado antes de la escrituración. Por otro lado, la Compañía tiene acuerdos comerciales con la mayoría de los bancos de manera que nuestros clientes tengan acceso a condiciones favorables en sus créditos hipotecarios.

3.12 Backlog y desistimientos de promesas

En el negocio inmobiliario, el backlog de promesas corresponde a los contratos de promesas de compraventa acumulados a la fecha. Estos contratos tienen asociado el pago de un porcentaje del precio de compraventa del inmueble que corresponde al pie que el cliente va a enterar previo a la escrituración. En algunas instancias los compradores pueden desistir de estos contratos por no obtener financiamiento bancario o algún otro motivo particular. Si el mercado del financiamiento hipotecario se volviera menos accesible, nuestros desistimientos podrían aumentar y esto podría tener efectos adversos para nuestro negocio. Para mitigar los riesgos anteriores, la Compañía tiene el derecho de cobrar multa a nuestros clientes que desistan, quedándose con parte o la totalidad del pie enterado. Por otro lado, si el plazo de entrega del inmueble fuera incumplido por parte de la Compañía podríamos estar obligados a devolver la totalidad del pie enterado a nuestros clientes.

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 áreas de post-venta y servicio al cliente cuyo personal está capacitado 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, a 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 compete, 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 riesgos que está preocupado permanentemente que se apliquen estas medidas de seguridad y que se cumpla con la regulación vigente en esta materia. A su vez se realizan programas de capacitación en medidas de prevención y seguridad al personal de obra.

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

3.17 Tecnologías de Información

La Compañía depende de sistemas de tecnología de la información (“TI”), incluyendo sitios de internet, data centers, y el sistema SAP, entre otros. Estos sistemas de TI, pueden ser vulnerables ante riesgos de distinto origen, como pueden ser desastres naturales, fallas en las telecomunicaciones, hackers, etc. Además, los sistemas computacionales también están sujetos a una serie de riesgos, como pueden ser virus computacionales, ciberataques, o ataques del tipo “phishing”. Ante la presencia de los mencionados riesgos, la Compañía tiene una política de mantener constantemente actualizados los sistemas de seguridad digital con el objetivo de robustecer la protección ante potenciales ciberataques. Estas acciones son monitoreadas regularmente por la Administración e informadas al Directorio.

Por otro lado, a partir de la pandemia de Covid-19 ha aumentado la frecuencia de trabajo remoto por parte de los colaboradores, con el consiguiente aumento de probabilidades en ataques cibernéticos. En esa línea, la Compañía ha reforzado los medios y procedimientos para resguardar el acceso a la información por parte de los usuarios de la Compañía, entre los que se destacan las conexiones seguras a los sistemas y servidores.

Hasta la fecha la Compañía no ha sufrido ataques cibernéticos que no hayan podido ser neutralizados, por lo que no ha ocurrido ningún tipo de pérdidas ni filtración de información. Por lo anterior, no se han incurrido en gastos asociados a servicios de restauración ni recuperación de información.

3.18 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.

3.19 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 con las directrices del Directorio y de la Administración de Paz Corp S.A.

3.20 Crisis sanitaria Covid-19

En marzo del 2020 el Gobierno declaró Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe por Calamidad Pública para todo el territorio chileno producto del brote mundial de Covid-19. Desde ese momento, se tomaron diversas medidas de confinamiento y restricciones de movilidad para mitigar la propagación del virus.

A partir de marzo del 2021 se empezó con el plan de vacunación de la población, donde partió originalmente con un plan de dos dosis, agregándose una tercera y cuarta dosis de refuerzo. Actualmente hay en plan una quinta dosis orientada en un principio a los grupos de riesgo. Con este plan de vacunación masivo se ha podido alcanzar un cierto nivel de inmunidad colectiva reflejándose una disminución de las personas hospitalizadas y muertes relacionadas a la pandemia. En consecuencia, con esta mejoría, el día 30 de septiembre de 2021 terminó el Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe por Calamidad Pública en el país.

Por su parte, en Perú también se observaron medidas de confinamiento a partir del día 16 de marzo de 2020, las cuales se extendieron de manera restrictiva hasta el 30 de junio de 2020. A partir de esta fecha, las medidas se han relajado, observándose una situación de funcionamiento de la economía similar a la existente en Chile.

Las medidas de confinamiento adoptadas afectaron negativamente el normal funcionamiento de diversos rubros de la economía, lo que se tradujo en una disminución de la capacidad productiva del país, a partir del año 2020. Cabe mencionar que, los efectos de la pandemia a nivel nacional y global también han afectado de forma relevante los costos de construcción. A partir del primer trimestre del 2021, el costo de muchos de los materiales y subcontratos utilizados en el proceso constructivo han sufrido aumentos importantes, muchos de los cuales se han mantenido.

A su vez, las restricciones sanitarias y la ausencia laboral de trabajadores de la construcción producto de la pandemia, ha afectado la productividad de las obras, traducándose también en aumentos de costos. Todo lo anterior ha implicado que el costo de construcción ha aumentado en torno al 15% respecto a los costos existentes previos al inicio de la pandemia.

Si bien en 2021 existió una recuperación en la actividad, en línea con la implementación de una serie de medidas de apoyos económicos (la ley de Protección del Empleo, ingreso familiar de emergencia, créditos con garantía estatal Fogape, y las reformas constitucionales que permitieron retiros excepcionales de fondos acumulados de capitalización individual de los fondos de pensiones, entre otras), durante el año 2022 estas medidas han disminuido de forma relevante y sumado a un escenario de incertidumbre económica, podría volver a afectar la voluntad y capacidad de compra de nuestros clientes, traducándose en velocidades de ventas por debajo de lo habitual y niveles de desistimiento mayores a los normales, lo anterior, podría implicar que debamos mantener un inventario de terrenos por más tiempo que el planificado, con el consiguiente aumento de costos.

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 sean iguales a los resultados reales.

4.1 Estimación provisión grado de avance

La subsidiaria Constructora PAZ SPA utiliza el método del grado de avance físico de los contratos de construcción, registrando la parte de los ingresos 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.

Cabe mencionar, que al efectuar el proceso de consolidación se reconoce en resultado solo los efectos de los servicios generados con sociedades de negocio conjunto, eliminando el porcentaje de participación en dichas sociedades.

4.2 Estimación provisión garantía legal

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

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

4.3 Impuestos diferidos

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

4.4 Pagos basados en acciones

Al 30 de septiembre de 2022 no existen planes de pagos basados en acciones, ya que éstos se terminaron de pagar en el primer semestre de 2021. Para los planes vigentes durante el 2021, la Sociedad determinó el valor justo de las opciones sobre acciones entregadas a sus ejecutivos. Dicho valor fue 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 2021, se reconoció un cargo en resultado por M\$ 256.467.

5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos desde la fecha de colocación.

La composición del rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, es la siguiente:

Clases de efectivo y equivalentes al efectivo	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Efectivo en caja	0	91
Saludos en bancos	542.962	603.123
Depósitos a plazo	10.591.858	0
Fondos mutuos	10.589.516	33.423.758
Otros efectivos y equivalentes al efectivo	10.010	46.646
Efectivo y equivalentes al efectivo	21.734.346	34.073.618

El efectivo y equivalentes al efectivo incluido en los estados de situación financiera al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no difieren del presentado en sus respectivos Estados de Flujos de Efectivo.

Los 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, es la siguiente:

Información del efectivo y equivalentes al efectivo por moneda	Moneda	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	CLP	19.050.004	29.496.973
	Nuevo Sol Peruano	1.618.674	99.586
	USD	1.065.668	4.149.856
	Real Brasileño	0	327.203
Total de efectivo y equivalentes al efectivo		21.734.346	34.073.618

El detalle de los fondos mutuos al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Rut	Sociedad	30-09-2022	31-12-2021
		M\$	M\$
96.530.900-4	BCI Asset Management AGF S.A. - Eficiente E	2.019.840	3.000.661
96.530.900-4	BCI Asset Management AGF S.A. - Eficiente Serie Class	2.770	0
96.530.900-4	BCI Asset Management AGF S.A. - Eficiente Serie AP	1.493.873	0
96.530.900-4	BCI Asset Management AGF S.A. - Competitiva Class	0	553.403
96.530.900-4	BCI Asset Management AGF S.A. - Competitiva Serie AP	0	1.519.204
96.836.390-5	Banco Estado S.A. AGF - Convivencia Serie A	160.177	202.296
96.836.390-5	Banco Estado S.A. AGF - Convivencia Serie I	1.564.557	1.840.651
96.836.390-5	Banco Estado S.A. AGF - Solvente Serie I	0	3.715.990
96.836.390-5	Banco Estado S.A. AGF - Solvente Serie A	169.317	0
96.980.650-9	Itaú Chile AGF S.A. - Select	130.683	4.720.550
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Monetario Corporativo	1.327.143	3.161.405
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF -Money Market Universal	17.004	0
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Corporativo	668.868	1.665.148
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Ejecutiva	157.017	1.017.875
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Dólar	947.000	4.144.532
96.634.320-6	Scotia AGF Chile S.A. - Scotia Money Market Medium	470.568	2.458.211
96.634.320-6	Scotia AGF Chile S.A. - Scotia Money Market Small	585.545	119.614
96.634.320-6	Scotia AGF Chile S.A. - Scotia Money Market Large	853.618	0
96.634.320-6	Scotia AGF Chile S.A. - Scotia Money I	0	4.310.921
96.571.220-8	BanChile Corredores de Bolsa - Capital Finaciero Serie A	21.122	24.062
96.571.220-8	BanChile Corredores de Bolsa - Capital Finaciero Serie P	0	641.794
0-E	Itaú Corp Renda Fixa Referenciado DI - FICFI	0	170.404
0-E	Caixa FIC Maxi Renda Fixa Cred Priv	0	38.192
0-E	Itau Cambial Ficfi	0	118.490
0-E	Credicorp Capital SA SAF	414	355
Total		10.589.516	33.423.758

Los fondos mutuos señalados se valorizan al valor cuota al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

El detalle de los depósitos a plazo correspondientes al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Rut	Sociedad	30-09-2022	31-12-2021
		M\$	M\$
97.036.000-K	Banco Santander Chile	3.501.062	0
97.018.000-1	Scotiabank Chile	3.501.062	0
97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	2.000.586	0
0-E	Banco de Crédito del Perú – BCP	1.589.148	0
Total		10.591.858	0

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no existen importes pagados por operaciones de confirming.

Durante el ejercicio terminado el 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, es la siguiente:

Otros activos financieros, corrientes			30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Rut	Nombre	Tipo de instrumento		
61.808.000-5	Aguas Andinas S.A.	Pagaré	425.198	425.198
0-E	Caixa Econômica Federal	Retención Bancaria (1)	0	112.745
Total, otros activos financieros, corrientes			425.198	537.943

(1) Las filiales de Brasil fueron vendidas el 13 de julio de 2022. Al 31 de diciembre de 2021, en este ítem se presentaban retenciones bancarias por órdenes judiciales por procesos civiles y laborales en las filiales de Brasil.

7 OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La composición del rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, es la siguiente:

Otros activos no financieros	Corrientes		No Corrientes	
	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Documentos en garantía (1)	1.051.556	1.936.017	93.443	198.536
IVA crédito fiscal	23.343.647	19.411.807	1.332	3.357.094
Anticipo proveedores	3.304.013	4.005.390	0	0
Crédito empresas constructoras	1.360.083	2.005.783	0	0
Total	29.059.299	27.358.997	94.775	3.555.630

(1) Corresponden a garantías de arriendos y boletas en garantías, estas últimas entregadas a terceros (principalmente a municipalidades y Serviu), para garantizar trabajos de construcción, según se detalla en Nota N° 31.3.2.

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

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Cientes escriturados neto (1)	6.002.366	19.094.459
Cuentas por cobrar ISFUT corrientes (2)	822.493	0
Fondos por rendir	293.620	379.562
Anticipo por compra terrenos	73.573	73.573
Otras cuentas por cobrar (3)	141.609	113.776
Total	7.333.661	19.661.370

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes, bruto	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Cientes escriturados bruto	6.002.366	19.265.947
Cuentas por cobrar ISFUT corrientes	822.493	0
Fondos por rendir	293.620	379.562
Otros clientes bruto	0	38.483
Anticipo por compra terrenos	73.573	73.573
Otras cuentas por cobrar	141.609	113.776
Total	7.333.661	19.871.341

(1) Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los montos por M\$ 6.002.366 y M\$ 19.094.459, respectivamente, corresponden a la escrituración y venta de inmuebles pendientes de ser cobrados.

(2) De acuerdo con el artículo 25 transitorio de la Ley N° 21.210, hasta el 30 de abril de 2022 la Sociedad podía acoger las utilidades tributables acumuladas que mantenía a dicha fecha (generadas hasta el 31 de diciembre de 2016 y pendientes de tributación con los impuestos finales), al pago del Impuesto Sustitutivo de Rentas Acumuladas en el FUT ("ISFUT"). Este impuesto sustitutivo se aplicaba con una tasa fija de 30% sobre la base declarada, a una parte o el total de las utilidades referidas. En contra del ISFUT, procede la utilización como crédito del impuesto de primera categoría pagado por la Sociedad sobre las utilidades acogidas a este régimen. Una vez pagado el ISFUT, se entiende que las utilidades acogidas a dicho régimen han cumplido totalmente con su tributación con los referidos impuestos finales, pudiendo ser retiradas o distribuidas en la oportunidad que se estime conveniente.

En base a lo anterior, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad realizada el 20 de abril de 2022, aprobó acoger al régimen del ISFUT una cantidad total de M\$ 35.877.657, equivalente a una parte de las utilidades tributables acumuladas que la Sociedad mantenía registradas a dicha fecha. Como consecuencia de lo anterior, se aprobó un pago de ISFUT ascendente a la cantidad total de M\$ 4.000.000, el que fue pagado a la Tesorería General de la República con fecha 28 de abril de 2022.

Al momento de la distribución de dividendos, los accionistas de la Sociedad podrán optar por percibir y disponer del dividendo a que tengan derecho, con cargo a utilidades acumuladas en el registro FUT de la Sociedad que se hayan acogido al régimen del ISFUT, autorizando a la Sociedad para que de dicho pago de dividendos se retenga un 11,149%, equivalente al monto del impuesto soportado sobre las utilidades acogidas al régimen ISFUT. En la distribución de dividendos realizada por la Sociedad el día 20 de mayo de 2022, el 63,81% de los accionistas decidió acogerse al régimen del ISFUT, reteniéndose un total de M\$ 665.263. De esta manera, al 30 de septiembre de 2022 se presenta una cuenta por cobrar por M\$ 3.465.217, correspondientes al saldo del desembolso de M\$ 4.000.000 señalado precedentemente y un saldo de utilidades tributables acumuladas acogidas al régimen ISFUT por M\$ 31.877.657. El saldo remanente de la cuenta por cobrar devenga un interés equivalente al retorno obtenido por la Sociedad en los depósitos a plazo en pesos tomados durante el período que media entre el 1 de mayo de 2022 y el último día del mes anterior a la fecha fijada para el pago del dividendo respectivo (dividendos a pagarse a partir del año 2023), interés que también será retenido al momento de pagarse dicho dividendo.

La cuenta por cobrar de M\$ 3.465.217 señalada anteriormente se ha clasificado en corriente M\$ 822.493 y no corriente M\$ 2.642.724.

(3) El ítem “Otras cuentas por cobrar corrientes” al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 presenta un monto de M\$ 141.609 y M\$ 113.776, respectivamente, correspondientes a cuentas por cobrar a las comunidades de edificios nuevos por M\$ 68.913 y M\$ 58.767, a cuentas por cobrar por arriendo de locales comerciales por M\$ 42.977 y M\$ 41.573 y a otras cuentas por cobrar por M\$ 29.719 y M\$ 13.436, respectivamente.

El detalle del deterioro de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corriente correspondiente al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Importe en libros de deudores comerciales, otras cuentas por cobrar deteriorados	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Clientes escriturados (1)	0	(171.488)
Otros clientes (1)	0	(38.483)
Total	0	(209.971)

(1) Corresponden a provisión de clientes incobrables de filiales en Brasil por venta de departamentos (con fecha 13 de julio de 2022 se vendieron las filiales de Brasil).

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

Para los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar de las sociedades subsidiarias de la Sociedad en Chile, no se realiza provisión de incobrabilidad debido a que las ventas se producen teniendo casi la certeza que los respectivos ingresos fluirán en su totalidad a Paz Corp y Subsidiarias, lo que se explica por qué la venta de bienes inmuebles es financiada por los compradores principalmente con instituciones financieras y/o con la entrega de vales vistas, por lo que no hay incumplimientos de pago y por ende no se aplica una política de castigo para los deudores en Chile. En cuanto a las subsidiarias de Brasil, la provisión de incobrabilidad se realizó con el incumplimiento de pago en los plazos pactados, provisionándose el 100% de la cuenta por cobrar, una vez agotados todos los medios prudenciales de cobro.

8.2 Derechos por cobrar, no corrientes

Derechos por cobrar, no corrientes	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Cuentas por cobrar ISFUT no corrientes (1)	2.642.724	0
Anticipo por compra terreno	222.204	196.216
Otras cuentas por cobrar (2)	189.846	0
Total	3.054.774	196.216

(1) Correspondiente a la porción no corriente del pago realizado en abril de 2022 de “ISFUT” cuyo saldo es de M\$ 2.642.724.

(2) Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, en el ítem Otras cuentas por cobrar no corrientes se presenta un monto por M\$ 189.846 relacionado a cuentas por cobrar a clientes por compra de inmuebles.

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

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 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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
30-09-2022	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales bruto	6.024.855	0	0	0	0	0	0	0	6.024.855	0	6.024.855
Otras cuentas por cobrar bruto (1)	1.269.144	8.332	13.600	0	5.983	8.671	3.076	0	1.308.806	3.054.774	4.363.580
Total Bruto	7.293.999	8.332	13.600	0	5.983	8.671	3.076	0	7.333.661	3.054.774	10.388.435
Provisión incobrable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Neto	7.293.999	8.332	13.600	0	5.983	8.671	3.076	0	7.333.661	3.054.774	10.388.435

	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
31-12-2021	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales bruto	19.082.644	0	0	0	0	0	273	183.030	19.265.947	0	19.265.947
Otras cuentas por cobrar bruto (1)	525.338	10.795	10.256	0	3.923	4.801	1.825	48.456	605.394	196.216	801.610
Total Bruto	19.607.982	10.795	10.256	0	3.923	4.801	2.098	231.486	19.871.341	196.216	20.067.557
Provisión incobrable	0	0	0	0	0	0	(273)	(209.698)	(209.971)	0	(209.971)
Total Neto	19.607.982	10.795	10.256	0	3.923	4.801	1.825	21.788	19.661.370	196.216	19.857.586

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

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 2022	Clientes de cartera N°	Total cartera bruta M\$	Provisión incobrable M\$	Total cartera neta M\$
Al día	81	10.348.773	0	10.348.773
Entre 1 y 30 días	3	8.332	0	8.332
Entre 31 y 60 días	3	13.600	0	13.600
Entre 91 y 120 días	3	5.983	0	5.983
Entre 121 y 150 días	2	8.671	0	8.671
Entre 151 y 180 días	2	3.076	0	3.076
Total	94	10.388.435	0	10.388.435

Tramo de morosidad al 31 de diciembre de 2021	Clientes de cartera N°	Total cartera bruta M\$	Provisión incobrable M\$	Total cartera neta M\$
Al día	193	19.804.198	0	19.804.198
Entre 1 y 30 días	4	10.795	0	10.795
Entre 31 y 60 días	1	10.256	0	10.256
Entre 91 y 120 días	2	3.923	0	3.923
Entre 121 y 150 días	2	4.801	0	4.801
Entre 151 y 180 días	2	2.098	(273)	1.825
Mayor a 181 días	138	231.486	(209.698)	21.788
Total	342	20.067.557	(209.971)	19.857.586

Al 31 de diciembre de 2021, la provisión incobrable estaba compuesta solo por clientes de filiales en Brasil. Al 30 de septiembre de 2022, no hay cuentas incobrables a revelar.

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 tiene saldos de cuentas por cobrar en factoring correspondiente al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

9 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) Saldos:

Los saldos por cobrar y pagar con entidades relacionadas presentadas por Paz Corp S.A. correspondiente al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, se presentan aportes a empresas relacionadas para constituir capital de trabajo, saldos que se encuentran expresados en UF.

b) Transacciones:

Las transacciones comerciales con entidades relacionadas al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, corresponden principalmente a servicios prestados por las subsidiarias a sociedades relacionadas. Estos servicios corresponden a contratos de construcción, así como servicios de gestión inmobiliaria, gestión de venta, y servicios de arquitectura.

Con fecha 19 de agosto de 2021 y 8 de septiembre de 2021, se celebraron promesas de compraventas de departamentos a terceros en la cual participó como uno de los asesores de los promitentes compradores, la sociedad ProAsset SpA (vinculada en el pasado al gerente general de la Sociedad). El Comité de Directores y el Directorio analizó la operación y autorizó la contratación por estimar que iba en el interés social y se ajustaba a condiciones de mercado. Al 31 de diciembre de 2021 ambas promesas se encuentran escrituradas.

Las transacciones con partes relacionadas son permanentemente revisadas por la Administración y el Comité de Directores con el objeto de determinar si 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
76.701.870-3	Inmobiliaria FP 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	5.733.971	4.996.738	565.261	139.463
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	104.082	204.819	942.101	852.273
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	106.244	157.832	4.747.164	4.124.071
76.960.193-7	Inmobiliaria y Constructora DP SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	0	0	379.752	343.543
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	8.774	8.774	0	0
78.341.130-K	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	10.408	0	0
76.432.527-3	Inversiones D&A Ltda	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	10.408	0	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	59.682	0	0	0
Total						6.012.753	5.388.979	6.634.278	5.459.350

9.1.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	1.202.410	2.833.629
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	2.744.050	7.513	0	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	161	1.478.199	1.169.899
78.341.130-K	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	1.312.298	1.867.645
76.910.360-0	Constructora Santolaya Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista Común	CLP	20.220	20.220	0	0
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	242.857	0	0
76.391.905-6	Kineret SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	14.696.780	13.667.357
76.432.527-3	Inversiones D&A Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	1.312.925	1.868.198
76.093.131-4	Inversiones JFC S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	966.081	873.967
76.084.835-2	Inversiones Avenir Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	115.622	104.597
76.082.959-5	Inversiones Camber S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	115.622	104.597
6.992.926-5	Andrés Paz Daniels	Chile	Finiquito y cuenta corriente	Accionista	CLP	66.667	109.671	33.333	83.333
6.229.344-6	Ariel Magendzo	Chile	Finiquito	Accionista	CLP	98.324	98.324	65.549	139.293
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	Nuevo Sol Peruano	102.418	80.336	0	0
Total						3.031.679	559.082	21.298.819	22.712.515

9.1.3 Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados para los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021.

Transacciones									
R.U.T.	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Moneda	Efecto en resultados (Cargo)/Abono		Efecto en resultados (Cargo)/Abono	
						01-01-2022 al 30-09-2022 M\$		01-01-2021 al 30-09-2021 M\$	
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	913.450	0	513.770	0
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	670.593	0	513.770	0
76.960.193-7	Inmobiliaria y Constructora DP SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	60.972	0	333.530	0
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	449.423	0	822.723	0
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	2.080.642	0	934.520	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	59.839	0	81.731	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	308.296	0	219.104	0
76.910.440-2	Inmobiliaria Las Pataguas Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	0	0	31.000	0
76.910.440-2	Inmobiliaria Las Pataguas Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	24.763	0	182	0
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	157.046	0	288.759	0
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	2.904.492	0	522.671	0
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA (1)	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	0	0	871.437	0
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA (1)	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	0	0	459.855	0
76.093.131-4	Inversiones JFC S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	92.114	0	514.579	0
77.240.245-7	Inmobiliaria FP50 SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	0	0	7.093.251	0
77.240.245-7	Inmobiliaria FP50 SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	1.163.031	0	530.303	0
78.341.130-k	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	168.838	0	33.818	0
78.341.130-k	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	713.777	0	42.692	0
76.432.527-3	Inversiones D&A Limitada	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	708.164	0	42.694	0
76.432.527-3	Inversiones D&A Limitada	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	163.299	0	33.798	0
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	58.089	0	34.307	0
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	629.594	0	1.361.224	0
76.391.905-6	Kineret SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	1.696.712	0	1.956.707	0
76.391.905-6	Kineret SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	667.289	0	4.609	0
76.082.959-5	Inversiones Camber S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	11.025	0	0	0
76.084.835-2	Inversiones Avenir Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Abono	CLP	11.025	0	0	0
6.992.926-5	Andres Paz	Chile	Accionista	Finiquito (Cargo)	CLP	50.000	0	233.333	0
6.992.926-5	Andres Paz	Chile	Accionista	Finiquito Abono	CLP	0	0	400.000	400.000
6.992.926-5	Andres Paz	Chile	Accionista	Cuenta Corriente (Cargo)	CLP	43.004	0	0	0
6.992.926-5	Andres Paz	Chile	Accionista	Asesorías (Cargo)	CLP	87.765	0	53.576	0
6.992.926-5	Andres Paz	Chile	Accionista	Asesorías (Abono)	CLP	87.765	87.765	53.576	53.576
6.229.344-6	Ariel Magendzo W.	Chile	Accionista	Finiquito (Cargo)	CLP	73.744	0	297.804	0
6.229.344-6	Ariel Magendzo W.	Chile	Accionista	Finiquito Abono	CLP	0	0	560.000	560.000
0-E	Paz Centenario S.A.	Peru	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	Nuevo Sol Peruano	62.641	0	2.579	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Peru	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Abono	Nuevo Sol Peruano	84.724	0	55.807	0

(1) Empresa filial a contar del 27 de diciembre de 2021.

9.2 Directorio y gerencia de la Sociedad

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

El equipo gerencial de Paz Corp S.A. lo compone su Gerente General y un equipo de 5 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 20 de abril de 2022 (en adelante la “JOA 2022”) 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 450 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 0,95% 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 2022 (que se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los propietarios de la controladora sobre el Patrimonio atribuible a los Propietarios de la Controladora) sea mayor o igual a un 5%. A su vez, se aprobó 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 2022. 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 20 de abril de 2022, fijándose una remuneración fija mensual de UF30 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 2022 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 ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021 a los señores directores, es el siguiente:

Retribución directorio		01-01-2022 al 30-09-2022		01-01-2021 al 30-09-2021		01-07-2022 al 30-09-2022		01-07-2021 al 30-09-2021	
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\$
Ariel Magendzo Weinberger (1)	Presidente	132.271	8.818	67.097	4.473	45.681	3.045	40.402	2.693
Enrique Bone Soto (2)	Presidente	26.454	8.818	41.419	7.273	9.136	3.045	8.080	2.693
Salvador Valdés Correa (3)	Director	11.399	3.800	8.400	2.800	0	0	0	0
Francisco León Délano	Director	26.454	8.818	21.819	7.273	9.136	3.045	8.080	2.693
Ricardo Paz Daniels	Director	26.454	8.818	21.819	7.273	9.136	3.045	8.080	2.693
Karen Ergas Segal	Director	26.454	8.818	21.819	7.273	9.136	3.045	8.080	2.693
Jennifer Soto Urrea	Director	26.454	8.818	21.819	7.273	9.136	3.045	8.080	2.693
Andrés Paz Daniels (4)	Director	15.055	5.018	0	0	9.136	3.045	0	0
Roberto Zahler Mayanz (5)	Director	0	0	19.111	6.370	0	0	5.372	1.790
Total		290.995	61.726	223.303	50.008	100.497	21.315	86.174	17.948

(1) Electo como presidente de la Sociedad con fecha 20 de abril de 2021

(2) Electo como director de la Sociedad con fecha 20 de abril de 2021. Hasta el 19 de abril 2021, fue presidente de la Sociedad.

(3) Cargo vigente hasta el 19 de abril de 2022.

(4) Electo como director de la Sociedad con fecha 20 de abril de 2022.

(5) Cargo vigente hasta el 31 de agosto de 2021.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se provisionó el 0,95% de las utilidades líquidas anuales de la Sociedad para el presidente del Directorio según lo dispuesto en las “JOA 2022” y “JOA 2021” por M\$ 280.478 y M\$ 218.887, respectivamente.

Dado lo anterior, los montos devengados con cargo en resultados para los periodos terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, por el concepto de remuneraciones al directorio, incluyendo el Plan de Incentivo antes señalados, ascienden a M\$ 633.199 y M\$ 364.038, 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\$ 1.268.646 y M\$ 1.173.854 por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021, considerando 6 ejecutivos. Paz Corp S.A. y Subsidiarias tienen establecido un plan de incentivo por cumplimiento de objetivos individuales para sus principales ejecutivos. Estos incentivos contemplan un rango mínimo y máximo de remuneraciones brutas, los cuales se cancelan durante el primer trimestre del año siguiente de evaluación.

Adicionalmente, para los ejecutivos principales de la Sociedad se ha establecido un bono de retención cuyo cargo a resultado es por M\$ 319.298 y M\$ 203.174 al 30 de septiembre de 2022 y 2021, respectivamente.

Con fecha 6 de septiembre de 2016, la Sociedad acordó otorgar a su Gerente General un plan de incentivo para el período comprendido entre el 6 de septiembre de 2016 y el 6 de septiembre de 2020, el cual estaba basado en 7.040.480 acciones de la Sociedad. Al 30 de septiembre de 2021, se generó un cargo a resultado por este concepto de M\$ 256.467 según se detalla en Nota N° 23. Al 30 de septiembre de 2022 no existen planes de pagos basados en acciones, ya que éstos se terminaron de pagar en el primer semestre de 2021.

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 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, es la siguiente:

Clases de inventarios	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Inmuebles para la venta	57.866.290	72.619.431
Obras en curso	183.526.837	94.173.674
Materiales de construcción	5.398.205	2.768.682
Mercaderías en tránsito	1.274.077	0
Provisión menor valor de existencias	(114.346)	(114.346)
Total	247.951.063	169.447.441

10.1.1 Información adicional de inventarios

Detalle costo de venta de inmuebles	01-01-2022 al 30-09-2022 M\$	01-01-2021 al 30-09-2021 M\$	01-07-2022 al 30-09-2022 M\$	01-07-2021 al 30-09-2021 M\$
Costos de inventarios antes de unidades de reajustes y gastos financieros	54.868.518	32.384.570	23.177.988	21.278.864
Importe de resultados por unidades de reajustes de unidades escrituradas	4.571.757	1.805.801	2.204.519	1.287.299
Gastos financieros incluidos en costo de venta de unidades escrituradas	2.422.326	1.255.371	1.059.994	871.041
Total costos de inventarios reconocidos como gasto (ver nota N°25.1)	61.862.601	35.445.742	26.442.501	23.437.204

10.2 Inventarios, no corrientes

El detalle del rubro es el siguiente:

Clases de inventarios	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Obras en curso	31.984.528	69.339.639
Terrenos destinados a proyectos (1)	247.860.534	241.765.463
Total	279.845.062	311.105.102

(1) Al 31 de diciembre de 2021, en este ítem se incluye un terreno ubicado en la Región Metropolitana de Santiago con un valor de M\$ 26.297.328, financiado a través de una estructura de bodegaje (ver Nota N°17.2.2 y Nota N°17.3.2).

10.3 Costos financieros capitalizados

El siguiente es el detalle de costos financieros correspondiente a los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021.

Detalle	01-01-2022 al 30-09-2022 M\$	01-01-2021 al 30-09-2021 M\$	01-07-2022 al 30-09-2022 M\$	01-07-2021 al 30-09-2021 M\$
Importe de los costos por intereses capitalizados en existencias (Nota N° 26)	8.816.356	4.335.278	4.095.036	1.567.507
Importe por unidades de reajuste de préstamos bancarios capitalizados en existencias (Nota N° 26)	20.157.901	6.005.868	8.545.615	1.690.238
Importe por unidades de reajuste por anticipo de clientes capitalizados en existencias (Nota N° 26)	2.513.107	1.188.970	925.585	386.401
Total costos financieros capitalizados	31.487.364	11.530.116	13.566.236	3.644.146
Tasa de capitalización (costos financieros por intereses capitalizados/inventarios)	1,67%	0,97%	0,77%	0,35%
Tasa de capitalización (costos financieros por unidades de reajuste/inventarios)	4,30%	1,62%	1,78%	0,47%

11 ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de los rubros correspondientes al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, son los siguientes:

Activos por impuestos, corrientes	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Pagos provisionales mensuales	1.563.562	6.508.587
Crédito al impuesto	34.940	11.111
Impuestos por recuperar	1.944.798	375.268
Impuesto a la renta de primera categoría	(687.021)	(3.687.615)
Activos por impuestos, corrientes	2.856.279	3.207.351

Pasivos por impuestos, corrientes	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Pagos provisionales mensuales	(485.367)	(157.980)
Impuesto a la renta de primera categoría	4.721.129	2.260.704
Pasivos por impuestos, corrientes	4.235.762	2.102.724

12 INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

12.1 Composición del rubro

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la información relacionada es la siguiente:

Al 30 de septiembre de 2022											
Movimientos en inversiones	Naturaleza de la relación	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01/01/2022 M\$	Adiciones (Disminuciones)	Participación en Ganancia (Pérdida)	Diferencia de conversión	Otro Incremento (Decremento)	Saldo al 30/09/2022
Paz Centenario S.A. (1)	Negocio Conjunto	Perú	CLP	50,00%	50,00%	24.333.839	(7.129.037)	287.414	2.892.018	0	20.384.234
Inmobiliaria PC 50 SPA	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	6.194.822	0	463.834	0	0	6.658.656
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	0	0	(304.476)	0	304.476	0
Inmobiliaria y Constructora DP SPA (2)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	60,00%	0%	385.373	301.080	(100.599)	0	0	585.854
Inmobiliaria FP 50 SPA	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	(1.569.002)	0	(204.204)	0	0	(1.773.206)
TOTAL						29.345.032	(6.827.957)	141.969	2.892.018	304.476	25.855.538

Al 31 de diciembre de 2021											
Movimientos en inversiones	Naturaleza de la relación	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01/01/2021 M\$	Adiciones (Disminuciones)	Participación en Ganancia (Pérdida)	Diferencia de conversión	Otro Incremento (Decremento)	Saldo al 31/12/2021
Paz Centenario S.A. (1)	Negocio Conjunto	Perú	CLP	50,00%	50,00%	25.979.349	(4.176.688)	754.513	1.776.665	0	24.333.839
Inmobiliaria PC 50 SPA	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	5.368.745	0	826.077	0	0	6.194.822
Inmobiliaria Arboleda SPA (3)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	1.168.866	0	(98.127)	0	(1.070.739)	0
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	0	0	(187.142)	0	187.142	0
Inmobiliaria y Constructora DP SPA	Negocio Conjunto	Chile	CLP	70,00%	0%	438.994	0	(53.621)	0	0	385.373
Inmobiliaria FP 50 SPA	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	(1.395.903)	0	(173.099)	0	0	(1.569.002)
TOTAL						31.560.051	(4.176.688)	1.068.601	1.776.665	(883.597)	29.345.032

- (1) Durante el año 2022, se realizó una disminución de capital en Paz Centenario S.A por un total de M\$ 14.258.074. Dicha disminución de capital se realizó en las siguientes fechas: el 5 de enero, el 17 y 28 de febrero, el 31 de marzo, 31 de mayo, 31 de julio y 2 de septiembre. A su vez, durante el año 2021, se realizó una disminución de capital en Paz Centenario S.A por un total de M\$ 8.353.376. Dicha disminución de capital se realizó en las siguientes fechas: el 23 de junio, el 27 de julio, el 27 de agosto, el 23 de septiembre, el 5 de noviembre, y el 1, 21 y 27 de diciembre. 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 2022 en M\$ 7.129.037 y al 31 de diciembre 2021 en M\$ 4.176.688, correspondiente al 50% de participación que mantiene Inversiones Paz Perú SPA en Paz Centenario S.A
- (2) Durante el año 2022, Inmobiliaria Paz SPA aportó el 8 de marzo y el 8 de junio M\$ 272.546 y M\$ 28.534, respectivamente a la sociedad Inmobiliaria y Constructora DP SPA, sociedad con la cual tiene un negocio conjunto a través de un contrato de cuentas en participación, que no permite la consolidación al no tener control. Con fecha 8 de junio de 2022, se firmó un nuevo contrato en la que la participación de Inmobiliaria Paz SPA disminuyó de 70% a 60%.
- (3) Con fecha 27 de diciembre de 2021, Inmobiliaria Paz SPA compró el 10% de participación en Inmobiliaria Arboleda SPA, alcanzando el 60% de participación y control de dicha sociedad. A contar de esa fecha, dicha sociedad se consolida en los estados financieros de Paz Corp S.A.

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

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la información relacionada es la siguiente:

Al 30 de septiembre de 2022												
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%	10.293.558	15.379.558	25.673.116	535.082	11.274.336	11.809.418	4.037.626	(3.299.474)	738.152
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Santolaya 50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	15.607.098	10.962.048	26.569.146	18.366.364	9.494.326	27.860.690	275.742	(884.694)	(608.952)
76.960.193-7	Inmobiliaria y Constructora DP SPA	Negocio Conjunto	60,00%	4.715	5.244.763	5.249.478	2.580.284	2.952.289	5.532.573	62.384	(230.049)	(167.665)
77.240.245-7	Inmobiliaria FP50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	104.326	12.922.560	13.026.886	13.207.944	565.260	13.773.204	156.968	(565.376)	(408.408)
0-E	Paz Centenario S.A. y Filial	Negocio Conjunto	50,00%	48.963.846	35.364.172	84.328.018	36.335.656	7.223.894	43.559.550	26.835.398	(26.260.570)	574.828
TOTAL				74.973.543	79.873.101	154.846.644	71.025.330	31.510.105	102.535.435	31.368.118	(31.240.163)	127.955

Al 31 de diciembre de 2021												
Rut	Inversiones	Naturaleza de la relación	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos asociada	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos asociada	Ingresos ordinarios	Gastos ordinarios	Ganancia (Pérdida) neta
				M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.435.779-5	Inmobiliaria PC50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	11.178.965	12.834.867	24.013.832	9.183.739	1.704.546	10.888.285	9.738.954	(8.632.611)	1.106.343
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Santolaya 50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	1.154.810	19.490.004	20.644.814	6.313.692	15.013.714	21.327.406	157.759	(532.042)	(374.283)
76.960.193-7	Inmobiliaria y Constructora DP SPA	Negocio Conjunto	70,00%	24.318	4.315.811	4.340.129	2.748.907	1.706.652	4.455.559	30.686	(107.287)	(76.601)
77.240.245-7	Inmobiliaria FP50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	42.848	12.031.236	12.074.084	4.996.738	7.415.256	12.411.994	128.319	(474.517)	(346.198)
0-E	Paz Centenario S.A. y Filial	Negocio Conjunto	50,00%	47.478.074	44.957.971	92.436.045	28.542.041	10.430.815	38.972.856	24.803.104	(21.782.620)	3.020.484
TOTAL				59.879.015	93.629.889	153.508.904	51.785.117	36.270.983	88.056.100	34.858.822	(31.529.077)	3.329.745

13 ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

El detalle de los activos intangibles al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Clases de activos intangibles distintos de la plusvalía, neto	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Programas informáticos, neto	301.458	253.558
Membresías, neto	105.895	53.352
Derechos de agua, neto	241.245	241.245
Activos intangibles distintos de la plusvalía	648.598	548.155

Clases de activos intangibles distintos de la plusvalía, bruto	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Programas informáticos, bruto	3.842.092	3.732.043
Membresías, bruto	105.895	53.352
Derechos de agua, bruto	241.245	241.245
Activos intangibles, bruto	4.189.232	4.026.640

Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles distintos a la plusvalía	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Amortización acumulada y deterioro de valor, programas informáticos	(3.540.634)	(3.478.485)
Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles, total	(3.540.634)	(3.478.485)

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 2022 y 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Vida clases de activos intangibles distintos a la plusvalía	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Activos intangibles de vida finita (programas informáticos), neto	301.458	253.558
Activos intangibles de vida finita, neto	301.458	253.558

Vidas útiles estimadas o tasas de amortización utilizadas	Vida	Vida
	Mínima	Máxima
Vida o tasa para programas informáticos	5	7

El movimiento de intangibles para el 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Al 30 de septiembre de 2022				
Movimientos en activos intangibles identificables	Programas informáticos, neto	Membresías, neto	Derechos de agua, neto	Activos intangibles identificables, neto
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2022	253.558	53.352	241.245	548.155
Adiciones	110.049	57.586	0	167.635
Ventas	0	(5.043)	0	(5.043)
Amortización	(62.149)	0	0	(62.149)
Cambios, total	47.900	52.543	0	100.443
Saldo final activos intangibles al 30/09/2022	301.458	105.895	241.245	648.598

Al 31 de diciembre de 2021				
Movimientos en activos intangibles identificables	Programas informáticos, neto	Membresías, neto	Derechos de agua, neto	Activos intangibles identificables, neto
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2021	338.745	0	0	338.745
Adiciones	0	53.352	241.245	294.597
Amortización	(85.187)	0	0	(85.187)
Cambios, total	(85.187)	53.352	241.245	209.410
Saldo final activos intangibles al 31/12/2021	253.558	53.352	241.245	548.155

El cargo a resultados por amortización de intangibles correspondiente a los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Línea de partida en el estado de resultados que incluye amortización de activos intangibles identificables	01-01-2022 al 30-09-2022	01-01-2021 al 30-09-2021	01-07-2022 al 30-09-2022	01-07-2021 al 30-09-2021
	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos de administración	62.149	63.891	21.240	21.298
Total	62.149	63.891	21.240	21.298

14 PLUSVALIA

14.1 Composición del rubro

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la composición de este rubro es el siguiente:

Sociedad	01-01-2022	Movimientos	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Arboleda SPA	279.686	0	279.686	279.686
Total otras ganancias	279.686	0	279.686	279.686

14.2 Combinación de negocios Inmobiliaria Arboleda SPA (“Arboleda”)

a) Descripción de la compra del 10% de Arboleda

Arboleda es una sociedad inmobiliaria dedicada exclusivamente al desarrollo y comercialización de todas las etapas del proyecto inmobiliario residencial Parque Arboleda Lo Curro ubicado en la comuna de Vitacura en la Región Metropolitana (en adelante el “Proyecto”). La primera etapa (de un total de cuatro) del Proyecto, consta de 94 departamentos, obtuvo su recepción municipal en mayo de 2019 y tiene un 84% de avance de venta. La segunda etapa del proyecto debiera iniciar su comercialización y desarrollo durante el primer semestre del año 2023.

Con fecha 27 de diciembre de 2021, Inmobiliaria Paz SPA compró un 10% de la participación accionaria en Arboleda, alcanzando así el 60% de las acciones y el control de la misma, razón por la cual esta sociedad debe consolidarse en los estados financieros de Paz Corp S.A.

Producto de lo anterior, y en cumplimiento de la NIIF 3, se midieron los activos y pasivos asumidos a valor razonable a la fecha de control, lo que generó la contabilización de la adquisición. La medición fue realizada por una empresa independiente y especializada en este tipo de evaluaciones (en adelante la “Empresa Evaluadora”), determinando un monto de M\$ 279.686 en el rubro de Plusvalía correspondiente a la diferencia entre (i) el valor pagado por Inmobiliaria Paz SPA por la compra del 10% de las acciones y (ii) el valor razonable de dicha participación en el patrimonio de Arboleda. De esta manera, la contraprestación transferida es la siguiente:

	M\$
Valor razonable del 10% del patrimonio de Arboleda determinado por la Empresa Evaluadora	838.658
Valor pagado por el 10% del patrimonio de Arboleda	1.118.344
Plusvalía	279.686

En base a la evaluación económica de las 3 etapas que faltan por desarrollar del Proyecto, la Administración determinó que el valor pagado por el 10% de Arboleda va en el mejor interés social de Paz Corp, toda vez que el valor razonable se realiza en base a los activos y pasivos actuales de Arboleda, pero no considera las utilidades futuras que se generarán en el desarrollo de las etapas posteriores del Proyecto.

b) Revalorización de la participación accionaria en Arboleda previo a compra del 10%

Adicionalmente, y según establece la norma contable, Inmobiliaria Paz SPA ha procedido a revaluar su participación -previa a la compra señalada- en el patrimonio de Arboleda (es decir por el 50% de las acciones) a su valor razonable a la fecha de adquisición. Producto de lo anterior, se contabilizó con abono a resultados del ejercicio un monto de M\$ 44.773, equivalente a la diferencia que se generó entre el valor razonable y el valor contable existente previo a la revalorización. Dicha revalorización se ha reconocido en el rubro otras ganancias del estado de resultado integral.

	M\$
Valor razonable del 50% del patrimonio de Arboleda determinado por la Empresa Evaluadora	4.193.291
Valor libro del 50% del patrimonio de Arboleda	4.148.518
Revalorización de la inversión a valor justo o razonable	44.773

A continuación, se informa el valor razonable determinado por la Empresa Evaluadora de los activos y pasivos identificables de Arboleda y los valores libros correspondientes inmediatamente antes de la adquisición del 10%:

Inmobiliaria Arboleda SPA	Valor libro	Variación	Valor Razonable
Activos	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	637.749	-	637.749
Otros activos no financieros, corrientes	3.728.482	-	3.728.482
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	631.220	-	631.220
Inventarios, corrientes	15.999.333	122.667	16.122.000
Inventarios, no corrientes	25.193.283	-	25.193.283
Activos Intangibles distintos de la plusvalía	241.245	-	241.245
Propiedades, planta y equipo	42.743	-	42.743
Activos por impuestos diferidos	1.074.326	-	1.074.326
Total activos	47.548.381	122.667	47.671.048
Pasivos	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos financieros, corrientes	8.766.350	-	8.766.350
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas, corrientes	51.120	-	51.120
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	76.323	-	76.323
Pasivos por impuestos, corrientes	163.772	-	163.772
Otros pasivos no financieros, corrientes	1.259.040	-	1.259.040
Impuestos diferidos	0	33.120	33.120
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	28.934.741	-	28.934.741
Total pasivos	39.251.346	33.120	39.284.466
Patrimonio	8.297.035	89.547	8.386.582
Total pasivos y patrimonio	47.548.381	122.667	47.671.048

c) Cuadro resumen con la determinación de la plusvalía

Concepto	M\$
Saldo inicial de la adquirida (valor patrimonio del 50%)	4.148.518
Ajuste a valor razonable	44.773
Total patrimonio ajustado a la fecha de control	4.193.291
Contraprestación transferida (monto de compra del 10% de acciones)	1.118.344
Valor razonable del 10% del patrimonio de Arboleda	838.658
Plusvalía	279.686

La totalidad de los gastos relacionados con la compra de las acciones fueron incluidos como gastos de administración y venta del periodo.

d) Activos identificados adquiridos y pasivos asumidos

Desde el comienzo del ejercicio anual hasta el 31 de diciembre de 2021, Arboleda habría generado ingresos consolidados de actividades ordinarias en Inmobiliaria Paz SPA por M\$ 6.299.045 y utilidades consolidadas después de impuestos por M\$ 752.288.

Al cierre del ejercicio 2021, y producto de la adquisición, Arboleda contribuyó en los ingresos consolidados de las actividades ordinarias de Inmobiliaria Paz SPA en M\$ 600.059 y en una utilidad después de impuestos por M\$ 23.832, correspondientes a la actividad del mes de diciembre de 2021.

Los activos netos reconocidos han sido medidos sobre la base de una valuación final, debido a que no existen diferencias entre la evaluación provisorio emitido por la Empresa Evaluadora en diciembre de 2021 y la evaluación final emitida en junio de 2022.

15. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

15.1 Composición del rubro

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Clases de propiedades, planta y equipo, neto	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	25.858	31.829
Equipamiento de tecnología de la información	100.216	105.344
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	269.267	372.542
Vehículos de motor	242.421	50.051
Total de propiedades, planta y equipo, neto	637.762	559.766
Clases de propiedades, planta y equipo, bruto	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	163.996	161.361
Equipamiento de tecnología de la información	615.446	1.010.573
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	2.406.980	2.361.398
Vehículos de motor	352.298	159.757
Total de propiedades, planta y equipo, bruto	3.538.720	3.693.089
Depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, planta y equipo	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	(138.138)	(129.532)
Equipamiento de tecnología de la información	(515.230)	(905.229)
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	(2.137.713)	(1.988.856)
Vehículos de motor	(109.877)	(109.706)
Total depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, planta y equipo	(2.900.958)	(3.133.323)

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 2022 y 31 de diciembre de 2021, no hay indicadores de deterioro ni restricciones sobre bienes de propiedades, planta y equipo.

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

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Movimiento año 2022		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 2022		31.829	105.344	372.542	50.051	559.766
Cambios	Adiciones	7.978	34.439	34.517	217.025	293.959
	Retiros	(15)	(280)	0	0	(295)
	Gasto por depreciación	(13.934)	(39.287)	(147.329)	(24.655)	(225.205)
	Incremento en el Cambio de Moneda Extranjera	0	0	9.537	0	9.537
	Total cambios	(5.971)	(5.128)	(103.275)	192.370	77.996
Saldo final al 30 de septiembre de 2022		25.858	100.216	269.267	242.421	637.762

Movimiento año 2021		Planta y equipo, neto	Equipamiento de tecnologías de la información, neto	Instalaciones fijas y accesorios, neto	Vehículos de motor, neto	Propiedades, planta y equipo, neto
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2021		28.131	78.417	145.912	50.411	302.871
Cambios	Adiciones	22.992	74.844	389.359	32.288	519.483
	Retiros	(427)	(57)	(123)	0	(607)
	Gasto por depreciación	(18.867)	(47.860)	(164.782)	(32.648)	(264.157)
	Incremento en el Cambio de Moneda Extranjera	0	0	2.176	0	2.176
	Total cambios	3.698	26.927	226.630	(360)	256.895
Saldo final al 31 de diciembre de 2021		31.829	105.344	372.542	50.051	559.766

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 2022 y 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

16.1 Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Activos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	236.636	224.275
Activos por impuestos diferidos relativos a provisiones	17.207.217	19.898.446
Activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	2.303.167	1.001.520
Activos por impuestos diferidos relativos a corrección monetaria de existencias	27.246.709	15.339.519
Activos por impuestos diferidos relativos a otros	53.229	23.219
Activos por impuestos diferidos	47.046.958	36.486.979

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	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Pasivos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	16.690.318	11.498.668
Pasivos por impuestos diferidos	16.690.318	11.498.668

16.3 Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera

Movimientos en activos por impuestos diferidos	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	36.486.979	30.107.397
Incremento en activos impuestos diferidos	10.559.979	6.379.582
Cambios en activos por impuestos diferidos, total	10.559.979	6.379.582
Activos por impuestos diferidos, saldo final	47.046.958	36.486.979
Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	11.498.668	7.764.319
Incremento en pasivo por impuestos diferidos	5.191.650	3.734.349
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, total	5.191.650	3.734.349
Pasivos por impuestos diferidos, saldo final	16.690.318	11.498.668

16.4 Compensación de partidas

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

Conciliación entre saldos de balance y cuadros de impuesto diferido:

Estado de situación financiera	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Activo por impuestos diferidos	30.356.640	25.035.791
Pasivos por impuestos diferidos	0	(47.480)
Posición neta impuestos diferidos	30.356.640	24.988.311
Nota impuestos diferidos	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Activo por impuestos diferidos	47.046.958	36.486.979
Pasivo por impuestos diferidos	(16.690.318)	(11.498.668)
Posición neta impuestos diferidos	30.356.640	24.988.311

17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

17.1 Clases de otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros	30-09-2022		31-12-2021	
	Corrientes M\$	No Corrientes M\$	Corrientes M\$	No Corrientes M\$
Préstamos bancarios	197.394.288	141.813.971	176.381.989	133.962.060
Préstamos con otras instituciones financieras	0	0	29.500	20.379.335
Boletas en Garantía	283.738	0	0	0
Total	197.678.026	141.813.971	176.411.489	154.341.395

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

17.2.1 Préstamos bancarios, corrientes

Al 30 de septiembre de 2022												
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	País donde está establecida la Empresa Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Corriente vencimientos		Total Corriente al 30-09-2022
										Hasta 90 días M\$	De 90 días a 1 año M\$	
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,82%	1,82%	4.335.563	0	4.335.563
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	13,32%	13,32%	470.359	0	470.359
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,73%	1,73%	399.354	2.465.372	2.864.726
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	Chile	CLP	Al vencimiento	11,98%	11,98%	116.823	10.173.405	10.290.228
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,65%	1,65%	2.341.689	2.136.368	4.478.057
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	11,72%	11,72%	4.787.754	10.611.100	15.398.854
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,77%	1,77%	0	3.520.533	3.520.533
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	11,57%	11,57%	0	6.448.895	6.448.895
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,68%	1,68%	0	2.194.450	2.194.450
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	Chile	CLP	Al vencimiento	11,89%	11,89%	0	7.141.089	7.141.089
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,65%	1,65%	0	2.585.889	2.585.889
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	11,84%	11,84%	0	14.041.690	14.041.690
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	2,95%	2,95%	9.958.743	8.891.634	18.850.377
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	2,26%	2,26%	1.259.459	0	1.259.459
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	11,64%	11,64%	1.234.626	0	1.234.626
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,72%	1,72%	0	8.232.840	8.232.840
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	10,05%	10,05%	0	27.132.367	27.132.367
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,42%	1,42%	1.965.018	2.546.090	4.511.108
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	Chile	CLP	Al vencimiento	9,48%	9,48%	1.032.496	0	1.032.496
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	2,46%	2,46%	0	6.727.774	6.727.774
76.361.372-0	Inmobiliaria PW 75 SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,48%	1,48%	0	4.557.534	4.557.534
76.361.372-0	Inmobiliaria PW 75 SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	12,34%	12,34%	0	15.641.624	15.641.624
76.361.372-0	Inmobiliaria PW 75 SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,82%	1,82%	0	337.920	337.920
76.361.372-0	Inmobiliaria PW 75 SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	Chile	CLP	Al vencimiento	11,79%	11,79%	0	7.662.635	7.662.635
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	11,23%	11,23%	365.452	1.227.748	1.593.200
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,87%	1,87%	1.817.189	22.137.480	23.954.669
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	11,85%	11,85%	0	895.326	895.326
Total										30.084.525	167.309.763	197.394.288

17.2.1 Préstamos bancarios, corrientes (continuación)

Al 31 de diciembre de 2021												
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	País donde está establecida la Empresa Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Corriente vencimientos		Total Corriente al 31-12-2021
										Hasta 90 días	De 90 días a 1 año	
										M\$	M\$	
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,71%	1,71%	0	3.902.441	3.902.441
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	6,24%	6,24%	811.630	3.511.084	4.322.714
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,35%	1,35%	0	6.064.546	6.064.546
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	Chile	CLP	Al vencimiento	3,18%	3,18%	0	10.792.961	10.792.961
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,50%	1,50%	3.582.813	3.311.241	6.894.054
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	3,84%	3,84%	4.041.475	7.743.818	7.785.293
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,47%	1,47%	0	3.428.669	3.428.669
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	3,72%	3,72%	0	14.219.554	14.219.554
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,82%	1,82%	0	23.068.781	23.068.781
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,29%	1,29%	0	9.267.655	9.267.655
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	Chile	CLP	Al vencimiento	2,83%	2,83%	0	9.789.745	9.789.745
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,56%	1,56%	3.218.730	622.033	3.840.763
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	6,00%	6,00%	687.633	3.581.231	4.268.864
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,10%	1,10%	0	1.139.905	1.139.905
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	5,60%	5,60%	0	1.767.492	1.767.492
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,30%	1,30%	0	10.145.814	10.145.814
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	5,04%	5,04%	0	13.083.899	13.083.899
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,27%	1,27%	0	173.572	173.572
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	Chile	CLP	Al vencimiento	1,91%	1,91%	0	5.020.394	5.020.394
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,36%	1,36%	0	11.721.536	11.721.536
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	Chile	CLP	Al vencimiento	6,19%	6,19%	0	3.165.332	3.165.332
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,30%	1,30%	341.977	0	341.977
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	1,87%	1,87%	441.042	1.745.262	2.186.304
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,62%	1,62%	0	14.605.564	14.605.564
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	4,81%	4,81%	0	5.384.160	5.384.160
Total										13.125.300	163.256.689	176.381.989

17.2.2 Préstamos con otras instituciones financieras, corrientes

Al 31 de diciembre de 2021												
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	País donde está establecida la Empresa Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Corriente vencimientos		Total Corriente al 31-12-2021
										Hasta 90 días	De 90 días a 1 año	
										M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	96.556.210-9	Santander Investment Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,93%	1,93%	0	29.500	29.500
Total										0	29.500	29.500

17.2.3 Boletas en garantía, corrientes

Al 30 de septiembre de 2022												
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	País donde está establecida la Empresa Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Corriente vencimientos		Total Corriente al
										Hasta 90 días	De 90 días a 1 año	
										M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	2,50%	2,50%	0	283.738	283.738
Total										0	283.738	283.738

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

17.3.1 Préstamos bancarios, no corrientes

Al 30 de septiembre de 2022													
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	País donde está establecida la Empresa Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	No Corriente Vencimientos			Total No Corriente al 30-09-2022
										1 hasta 3 años	3 a 5 años	Más de 5 años	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,70%	1,70%	4.175.254	0	0	4.175.254
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	Chile	CLP	Al vencimiento	12,13%	12,13%	1.610.949	0	0	1.610.949
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,68%	1,68%	4.415.518	0	0	4.415.518
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	12,86%	12,86%	1.092.159	0	0	1.092.159
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	Chile	U.F.	Al vencimiento	2,43%	2,43%	53.166.750	0	0	53.166.750
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	3,17%	3,17%	24.112.462	0	0	24.112.462
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	76.362.099-9	BTG Pactual Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	4,51%	4,51%	8.699.047	0	0	8.699.047
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	12,36%	12,36%	6.775.311	0	0	6.775.311
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,55%	1,55%	7.344.444	0	0	7.344.444
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,85%	1,85%	24.874.781	0	0	24.874.781
20605346716	Paz Centenario 2 SAC	Perú	20100047218	Banco de Crédito del Perú	Perú	Nuevo Sol Peruano	Al vencimiento	6,05%	6,05%	5.547.296	0	0	5.547.296
Total										141.813.971	0	0	141.813.971

17.3.1 Préstamos bancarios, no corrientes (continuación)

Al 31 de diciembre de 2021													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	País donde está establecida la Empresa Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	No Corriente Vencimientos			Total No Corriente al 31-12-2021
										1 hasta 3 años	3 a 5 años	Más de 5 años	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,24%	1,24%	6.685.682	0	0	6.685.682
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	Chile	CLP	Al vencimiento	3,19%	3,19%	3.810.573	0	0	3.810.573
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,49%	1,49%	852.039	0	0	852.039
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	1,95%	1,95%	16.299.725	0	0	16.299.725
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	2,46%	2,46%	6.438.349	0	0	6.438.349
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	2,97%	2,97%	4.476.092	0	0	4.476.092
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,03%	1,03%	29.418.714	0	0	29.418.714
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	Chile	CLP	Al vencimiento	3,06%	3,06%	21.117.983	0	0	21.117.983
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	2,03%	2,03%	5.137.875	0	0	5.137.875
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	2,08%	2,08%	10.930.830	0	0	10.930.830
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	3,12%	3,12%	3.959.562	0	0	3.959.562
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,33%	1,33%	8.035.022	0	0	8.035.022
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	Chile	CLP	Al vencimiento	3,29%	3,29%	5.496.224	0	0	5.496.224
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	6,36%	6,36%	4.617.336	0	0	4.617.336
76.361.372-0	Inmobiliaria PW 75 SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,29%	1,29%	959.678	0	0	959.678
76.361.372-0	Inmobiliaria PW 75 SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	Chile	CLP	Al vencimiento	2,73%	2,73%	4.001.470	0	0	4.001.470
20605346716	Paz Centenario 2 SAC	Perú	20100047218	Banco de Crédito del Perú	Perú	Nuevo Sol Peruano	Al vencimiento	6,05%	6,05%	1.724.906	0	0	1.724.906
Total										133.962.060	0	0	133.962.060

17.3.2 Préstamos con otras instituciones financieras, no corrientes

Al 31 de diciembre de 2021													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	País donde está establecida la Empresa Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	No Corriente Vencimientos			Total No Corriente al 31-12-2021
										1 hasta 3 años	3 a 5 años	Más de 5 años	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	96.556.210-9	Santander Investment Chile	Chile	U.F.	Al vencimiento	1,93%	1,93%	20.379.335	0	0	20.379.335
Total										20.379.335	0	0	20.379.335

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			
	30-09-2022		31-12-2021	
	Fija M\$	Variable M\$	Fija M\$	Variable M\$
UF	0	215.199.155	0	172.531.471
CLP	0	118.745.546	0	156.496.507
Nuevo Sol Peruano	0	5.547.296	0	1.724.906
Total	0	339.491.997	0	330.752.884

17.5 Conciliación de pasivos de actividades de financiación

En el siguiente cuadro se presenta la conciliación entre los saldos iniciales y finales del estado de situación financiera para pasivos que surgen de actividades de financiación.

	Préstamos a corto plazo M\$	Préstamos a largo plazo M\$	Pasivos por arrendamientos (1) M\$	Total M\$
Saldo inicial 01/01/2022	176.411.489	154.341.395	3.825.919	334.578.803
Flujo de efectivo	(105.955.443)	94.536.655	(362.053)	(11.780.841)
Cambios distintos al efectivo				
Reclasificación	119.181.145	(119.181.145)	0	0
Movimiento de reajuste e intereses	8.040.835	12.117.066	338.543	20.496.444
Total 30/09/2022	197.678.026	141.813.971	3.802.409	343.294.406

	Préstamos a corto plazo M\$	Préstamos a largo plazo M\$	Pasivos por arrendamientos (1) M\$	Total M\$
Saldo inicial 01/01/2021	157.565.842	163.069.255	3.909.004	324.544.101
Flujo de efectivo	(88.426.327)	82.071.161	(443.836)	(6.799.002)
Cambios distintos al efectivo				
Reclasificación	100.925.845	(100.925.845)	0	0
Movimiento de reajuste e intereses	6.346.129	10.126.824	360.751	16.833.704
Total 31/12/2021	176.411.489	154.341.395	3.825.919	334.578.803

(1) Pasivos por arrendamiento corrientes y no corriente ver Nota N° 18.2

18. DERECHOS DE USO Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTO

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

18.1 Derechos de uso

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

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

Detalle	Derecho de uso		Gasto por amortización	
	30-09-2022	31-12-2021	01-01-2022 al 30-09-2022	01-01-2021 al 30-09-2021
	M\$	M\$	M\$	M\$
Arriendo de oficinas	3.557.453	3.617.428	311.209	284.535
Total	3.557.453	3.617.428	311.209	284.535

18.2 Pasivos por arrendamiento

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

Pasivos por arrendamiento, corrientes	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Hasta un año	394.467	351.896
Total	394.467	351.896

Pasivos por arrendamiento, no corrientes	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Más de 1 hasta 2 años	411.368	376.988
Más de 2 hasta 3 años	435.684	388.257
Más de 3 hasta 4 años	452.887	414.758
Más de 4 hasta 5 años	466.736	427.442
Más de 5 años	1.641.267	1.866.578
Total	3.407.942	3.474.023

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS PAGAR

El detalle de este rubro al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Corrientes		No corrientes	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$	M\$	M\$
Proveedores de materiales y servicios	8.798.366	8.863.075	0	0
Cuentas por pagar terrenos	6.763.191	2.593.886	0	5.737.525
Retenciones de contratistas	105.359	626.467	0	0
Retenciones (AFP, impuestos trabajadores, etc.)	394.398	375.222	0	0
Provisión de vacaciones	876.428	837.825	0	0
Impuestos por pagar	162.467	2.525.206	0	0
Otras cuentas por pagar	664.777	439.782	0	0
Total	17.764.986	16.261.463	0	5.737.525

19.1 Estratificación - vencimientos de proveedores

Proveedores pagos al día

Al 30 de septiembre de 2022								
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	780.024	439.662	0	0	0	0	1.219.686	33,78
Servicios	6.271.832	349	1.856	13.557	0	0	6.287.594	17,48
Otros	17.500	0	0	0	5.085	0	22.585	6,94
Total	7.069.356	440.011	1.856	13.557	5.085	0	7.529.865	

Al 31 de diciembre de 2021								
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	1.443.594	340.611	0	0	0	0	1.784.205	33,80
Servicios	5.534.998	11.830	8.650	14.403	0	1.608	5.571.489	17,45
Otros	25.237	0	0	0	5.085	0	30.322	7,48
Total	7.003.829	352.441	8.650	14.403	5.085	1.608	7.386.016	

Proveedores plazos vencidos

Al 30 de septiembre de 2022				
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago M\$			Total M\$
	Hasta 30 días	31-60 días	91-120 días	
Materiales y equipos	170.726	0	0	170.726
Servicios	1.083.972	0	0	1.083.972
Otros	13.803	0	0	13.803
Total	1.268.501	0	0	1.268.501

Al 31 de diciembre de 2021				
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago M\$			Total M\$
	Hasta 30 días	31-60 días	91-120 días	
Materiales y equipos	154.052	0	0	154.052
Servicios	1.310.957	0	0	1.310.957
Otros	12.050	0	0	12.050
Total	1.477.059	0	0	1.477.059

19.2 Operaciones de confirming

La Sociedad no registra saldos de cuentas por pagar de confirming al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

20. PROVISIONES

El detalle de este rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

20.1 Provisiones

Provisiones	Corrientes		No Corrientes	
	30-09-2022	31-12-2021	30-09-2022	31-12-2021
	M\$	M\$	M\$	M\$
Dividendo provisorio	0	6.912.236	0	0
Provisión de garantía legal	852.770	713.890	972.312	895.637
Participación en utilidades, bonos	2.073.418	1.827.960	131.937	663.105
Provisiones por juicio y contingencias	830.034	814.187	0	137.524
Total	3.756.222	10.268.273	1.104.249	1.696.266

20.1.1 Dividendo provisorio

Al 31 de diciembre de 2021, en este ítem se presenta la provisión de dividendos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, por un monto de M\$ 6.912.236.

20.1.2 Provisión de garantía legal

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

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

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

La provisión de remuneración variable de los empleados y directores de la Sociedad se registra mensualmente de acuerdo al cumplimiento de metas y desempeño de la Sociedad. Esta remuneración es pagada anualmente, en el año siguiente de evaluación, una vez aprobada por el Directorio de la Sociedad. Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la provisión por este concepto asciende a M\$ 1.223.593 y M\$ 1.775.706, respectivamente.

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se presenta en este ítem una provisión en el pasivo corriente por bonos de retención para algunos ejecutivos principales por M\$ 849.825 y M\$ 52.254, respectivamente. En el pasivo no corriente la provisión por bonos de retención para algunos ejecutivos principales al 30 de septiembre de 2022 alcanza a M\$ 131.937, y para el 31 de diciembre de 2021 asciende a M\$ 663.105.

20.1.4 Provisión de juicios y contingencias

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se registró provisión por M\$ 830.034 y M\$ 814.187 respectivamente, correspondiente a litigios judiciales pendientes entre algunas inmobiliarias pertenecientes a la Sociedad y terceros, así como una provisión asociada a la liquidación efectuada por el Servicio de Impuestos Internos a la filial Paz Servicios Profesionales en el año 2015, todo según se detalle en Nota N° 31.1.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2021, 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\$ 137.524.

20.2 Movimiento de las provisiones

Al 30 de septiembre de 2022										
Movimiento en provisiones	Corrientes						No Corriente			
	Dividendo provisorio	Garantías Legales	Participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Juicio y contingencias	Total	Garantías Legales	Participación en utilidades y bonos	Juicio y contingencias	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 01/01/2022	6.912.236	713.890	1.827.960	0	814.187	10.268.273	895.637	663.105	137.524	1.696.266
Incremento en provisiones	2.438.948	299.795	1.256.885	0	30.384	4.026.012	569.176	131.513	22.379	723.068
(Decrementos) en provisiones	0	(653.416)	(21.927)	0	0	(675.343)	0	0	(159.903)	(159.903)
Provisión utilizada	(9.351.184)	0	(1.652.181)	0	(14.537)	(11.017.902)	0	0	0	0
Trasposos al corriente (no corriente)	0	492.501	662.681	0	0	1.155.182	(492.501)	(662.681)	0	(1.155.182)
Cambios en provisiones, total	(6.912.236)	138.880	245.458	0	15.847	(6.512.051)	76.675	(531.168)	(137.524)	(592.017)
Saldo final 30/09/2022	0	852.770	2.073.418	0	830.034	3.756.222	972.312	131.937	0	1.104.249

Al 31 de diciembre de 2021										
Movimiento en provisiones	Corrientes						No Corriente			
	Dividendo provisorio	Garantías Legales	Participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Juicio y contingencias	Total	Garantías Legales	Participación en utilidades y bonos	Juicio y contingencias	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 01/01/2021	3.453.426	569.953	1.026.454	301.737	40.215	5.391.785	660.380	521.969	122.434	1.304.783
Incremento en provisiones	6.912.236	356.353	1.903.267	256.467	785.286	10.213.609	676.552	193.784	27.882	898.218
(Decrementos) en provisiones	0	(652.613)	(76.496)	0	(11.314)	(740.423)	(587)	0	0	(587)
Provisión utilizada	(3.453.426)	0	(1.077.913)	(558.204)	0	(5.089.543)	0	0	0	0
(Decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	0	0	0	0	(511)	0	(12.792)	(13.303)
Trasposos al corriente (no corriente)	0	440.197	52.648	0	0	492.845	(440.197)	(52.648)	0	(492.845)
Cambios en provisiones, total	3.458.810	143.937	801.506	(301.737)	773.972	4.876.488	235.257	141.136	15.090	391.483
Saldo final 31/12/2021	6.912.236	713.890	1.827.960	0	814.187	10.268.273	895.637	663.105	137.524	1.696.266

21. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de este rubro correspondiente al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Detalle de pasivos no financieros corrientes y no corrientes	30-09-2022		31-12-2021	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$
Anticipos de clientes por promesas de compraventa	29.765.082	3.933.069	20.108.104	22.133.522
Ingreso anticipado para futura garantía legal	0	1.997.099	0	1.555.716
Ingreso anticipado para mantención y entrega inmuebles	234.835	0	323.904	0
Total	29.999.917	5.930.168	20.432.008	23.689.238

22. PATRIMONIO NETO

22.1 Capital suscrito y pagado

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, el detalle es el siguiente:

Número de acciones suscritas y pagadas	30-09-2022	31-12-2021
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 2022 y 2021.

22.4 Dividendos

Al 31 de diciembre de 2021, se registró como dividendo provisorio un monto de M\$ 6.912.236 equivalente al 30% de las utilidades líquidas distribuibles del ejercicio 2021.

En Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 20 de abril de 2022, se acordó distribuir como dividendo una suma equivalente a \$ 33 por acción. Lo anterior significó la distribución de un dividendo definitivo total de M\$ 9.351.184, equivalente al 40,59% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio 2021 que ascendió a M\$ 23.040.787. El referido dividendo fue puesto a disposición de los accionistas a contar del día 20 de mayo de 2022. El mayor dividendo aprobado respecto a lo que se había provisionado para dicho efecto al 31 de diciembre de 2021, significó un cargo en el patrimonio de la Sociedad en abril de 2022 por M\$ 2.438.948.

En Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 20 de abril de 2021, se acordó distribuir como dividendo una suma equivalente a \$17 por acción. Lo anterior significó la distribución de un dividendo definitivo total de M\$ 4.817.276, equivalente al 49,83% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio 2020 que ascendió a M\$ 9.666.997. El referido dividendo fue puesto a disposición de los accionistas a contar del día 20 de mayo de 2021. El mayor dividendo aprobado respecto a lo que se había provisionado para dicho efecto al 31 de diciembre de 2020, significó un cargo en el patrimonio de la Sociedad en abril de 2021 por M\$ 1.363.850.

22.5 Otras reservas

Al 30 de septiembre de 2022

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 01/01/2022	304.357	(141.663)	162.694
Diferencia de cambio de conversión, Perú.	3.396.036	0	3.396.036
Diferencia de cambio de conversión, Brasil	85.661	0	85.661
Incremento otros cambios (1)	2.494.158	445.838	2.939.996
Total cambios en patrimonio del ejercicio	5.975.855	445.838	6.421.693
Saldo final período actual 30/09/2022	6.280.212	304.175	6.584.387

(1) El aumento en M\$ 2.939.996 corresponde a la reclasificación de las otras reservas del rubro patrimonio a resultado del ejercicio (ver Nota N° 27) por venta de la sociedad de Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda., realizada el 13 de julio de 2022, en cumplimiento con la NIC 21.

Al 30 de septiembre de 2021

Estado de cambio en el patrimonio	Reservas por diferencia de cambio por conversión M\$	Otras reservas varias M\$	Total otras reservas M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2021	(1.519.941)	(141.663)	(1.661.604)
Diferencia de cambio de conversión, Perú	(153.834)	0	(153.834)
Diferencia de cambio de conversión, Brasil	1.808	0	1.808
Total cambios en patrimonio del ejercicio	(152.026)	0	(152.026)
Saldo final período actual 30/09/2021	(1.671.967)	(141.663)	(1.813.630)

22.6 Distribución de accionistas

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los principales accionistas se detallan a continuación:

Razón Social	30-09-2022		31-12-2021	
	Cantidad de acciones	% propiedad	Cantidad de acciones	% propiedad
Inversiones Globus Ltda.	49.853.192	17,59%	42.378.135	14,95%
Inversiones Brakers Ltda.	37.773.163	13,33%	33.756.560	11,91%
Inversiones Quantum Ltda.	34.673.254	12,24%	34.673.254	12,24%
Inversiones B y J Ltda.	33.725.168	11,90%	31.716.866	11,19%
BTG Pactual Small Cap Chile Fondo de Inversión	26.167.493	9,23%	38.883.014	13,72%
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversión	24.976.587	8,81%	27.893.302	9,84%
Siglo XXI Fondo de Inversión	15.011.986	5,30%	18.139.620	6,40%
Inversiones Quantun Dos Limitada	13.242.897	4,67%	5.767.840	2,04%
Toesca Small Cap Chile Fondo de Inversión	5.040.920	1,78%	6.277.745	2,22%
Banchile Adm. General de Fondos S A	4.720.496	1,67%	3.729.592	1,32%
Larraín Vial S.A. Corredores de Bolsa	4.136.036	1,46%	4.164.985	1,47%
BTG Pactual Chile SA C de B	1.424.846	0,50%	1.687.571	0,60%

22.7 Participaciones no controladoras

Rut	Nombre de la subsidiaria	País de origen	Porcentaje de participación no controlados	Participaciones no controladoras			
				30-09-2022	01-01-2022 al 30-09-2022	31-12-2021	01-01-2021 al 30-09-2021
				Patrimonio M\$	Resultados M\$	Patrimonio M\$	Resultados M\$
76.029.672-4	Inmobiliaria PDV 70 SPA.	Chile	35,00%	58.091	(25.479)	728.974	(142.965)
76.039.317-7	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	33,33%	1.898.080	1.870.033	267.080	287.015
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	Chile	40,00%	24.398	(725)	25.123	(602)
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 S.A.	Chile	30,00%	40.465	7.182	123.283	17.394
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	25,00%	2.717.001	40.078	2.676.924	351.150
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	25,00%	0	0	(51.963)	0
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Chile	10,00%	(166.173)	(62.729)	(103.445)	(25.735)
77.070.687-4	Inmobiliaria FP 75 Dos SPA	Chile	25,00%	761.987	813.951	0	(75.787)
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA (1)	Chile	40,00%	2.803.103	(483.847)	3.286.951	0
0-E	Aricanduva Strip Center Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda. (2)	Brasil	20,00%	0	0	62.241	(3.852)
Total participaciones no controladoras				8.136.952	2.158.464	7.015.168	406.618

- (1) Con fecha 27 de diciembre de 2021, Inmobiliaria Paz SPA compró un 10% adicional de la participación en Inmobiliaria Arboleda SPA, alcanzando el 60% de las acciones, obteniendo el control y consolidando dicha sociedad a contar de esa fecha.
- (2) Empresa filial de Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda., filial vendida con fecha 13 de julio de 2022.

22.8 Utilidad líquida distribuable

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 distribuable.

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

23. POLÍTICA DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES

Plan 2 (2016-2020)

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el plan de retención e incentivo otorgado al exgerente general para el período 2016-2020 se encuentra totalmente ejecutado no habiendo saldos por devengar y pagar. Respecto al plan 2 del exgerente general, por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2021 se reconoció un cargo en resultado por M\$ 256.467.

La determinación del efecto en resultado indicado anteriormente se realizó en función de (i) la valorización utilizando el modelo de Black & Scholes de aquellos lotes que aún no se habían ejercido y (ii) el pago efectivo de aquellos lotes que se ejercieron durante el período.

El detalle del plan 2 del exgerente general al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Detalle (Opciones)	Saldo al 31-12-2021
Devengadas y ejercidas	7.040.480
Por ejercer	0
Total	7.040.480

El detalle del plan 2 del exgerente general al 31 de diciembre de 2021 y los respectivos pagos relacionados con los contratos suscritos en el año 2021 es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2021					
Ejecutivo	Nº ejercidas	Precio ejercicio (\$)	Precio promedio ponderado (\$)	Diferencia (\$)	Total M\$
Gerente General (plan 2)	1.760.120	367,37	684,51	317,14	558.204
Total					558.204

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 2022 y 31 de diciembre de 2021, no existen pasivos financieros asociados pagos basados en acciones.

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 2022 y 2021.

Ingresos ordinarios	01-01-2022 al 30-09-2022	01-01-2021 al 30-09-2021	01-07-2022 al 30-09-2022	01-07-2021 al 30-09-2021
	M\$	M\$	M\$	M\$
Venta de inmuebles (1)	106.063.671	53.827.567	42.181.617	35.075.913
Venta de servicios y de construcción (2)	953.023	682.799	286.465	225.910
Otros arriendos (3)	716.186	612.865	267.177	191.853
Total ingresos ordinarios	107.732.880	55.123.231	42.735.259	35.493.676

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

(2) Corresponde a la prestación de servicios de construcción y de servicios profesionales a sociedades de negocio conjunto del grupo de empresas Paz Corp S.A. en las que no se tiene control. Los ingresos corresponden al porcentaje atribuible a participaciones no controladoras.

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

24.2 Otros ingresos por función

El siguiente es el detalle correspondiente a los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021.

Otros ingresos por función	01-01-2022 al 30-09-2022	01-01-2021 al 30-09-2021	01-07-2022 al 30-09-2022	01-07-2021 al 30-09-2021
	M\$	M\$	M\$	M\$
Multas por desistimientos	633.695	50.055	183.184	33.772
Otros ingresos de operación	73	0	73	0
Total otros ingresos por función	633.768	50.055	183.257	33.772

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 2022 y 2021.

25.1 Costo de ventas

Costos de ventas	01-01-2022 al 30-09-2022 M\$	01-01-2021 al 30-09-2021 M\$	01-07-2022 al 30-09-2022 M\$	01-07-2021 al 30-09-2021 M\$
Costo de venta de inmuebles (1)	61.862.601	35.445.742	26.442.501	23.437.204
Costo de servicios y de construcción (2)	969.774	661.312	406.037	167.997
Costo otros arriendos (3)	131.511	122.626	45.398	41.282
Total costo de ventas	62.963.886	36.229.680	26.893.936	23.646.483

(1) Corresponde al costo de venta de viviendas, oficinas y locales comerciales vendidos a clientes finales. Además, se incluye el devengamiento de la utilidad no realizada (la que se generó por ventas entre sociedades filiales) y reconocida en el período por ventas a terceros no relacionados.

(2) Corresponde al costo de construcción y al costo de prestación de los servicios profesionales facturados a sociedades de negocio conjunto del grupo de empresas Paz Corp S.A. en las que no se tiene control. Los costos de venta corresponden al porcentaje atribuible a participaciones no controladoras.

(3) Corresponde a los costos asociados al sub-arriendo a terceros de parte de la oficina central.

25.2 Gastos de administración

Gastos de administración	01-01-2022 al 30-09-2022 M\$	01-01-2021 al 30-09-2021 M\$	01-07-2022 al 30-09-2022 M\$	01-07-2021 al 30-09-2021 M\$
Remuneraciones, asesorías y honorarios	4.859.537	5.390.123	1.637.549	993.102
Planes de incentivos basados en acciones	0	256.467	0	0
Gastos de comercialización	1.210.657	1.084.753	390.434	419.009
Gastos de oficina y otros gastos generales	3.952.056	2.627.277	1.603.059	1.086.513
Amortización derecho de uso	311.209	284.535	107.802	96.063
Depreciación del activo fijo	225.205	166.207	65.128	72.861
Amortización de intangible	62.149	63.891	21.240	21.298
Total gastos de administración	10.620.813	9.873.253	3.825.212	2.688.846

26. RESULTADOS FINANCIEROS

El siguiente es el detalle del resultado financiero correspondiente a los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021.

Resultado financiero	01-01-2022 al 30-09-2022 M\$	01-01-2021 al 30-09-2021 M\$	01-07-2022 al 30-09-2022 M\$	01-07-2021 al 30-09-2021 M\$
Intereses activos financieros	1.292.717	118.949	589.451	32.626
Total ingresos financieros	1.292.717	118.949	589.451	32.626
Gastos por préstamos bancarios	(9.948.326)	(4.568.919)	(4.542.073)	(1.676.514)
Gastos financieros activados	8.816.356	4.335.278	4.095.036	1.567.507
Gastos interés derecho uso	(87.308)	(87.060)	(29.768)	(29.034)
Otros gastos	(164.790)	(71.829)	(47.267)	(27.586)
Total costos financieros	(1.384.068)	(392.530)	(524.072)	(165.627)
Resultados por unidades de reajuste préstamos bancarios, anticipo de clientes y otros	(23.052.464)	(5.568.842)	(9.201.133)	(1.490.700)
Resultados por unidades de reajuste por préstamos bancarios activados	20.157.901	6.005.868	8.545.615	1.690.238
Resultados por unidades de reajuste por anticipo de clientes activados	2.513.107	1.188.970	925.585	386.401
Resultados por unidades de reajuste	(381.456)	1.625.996	270.067	585.939
Total diferencias de cambio	121.924	196.462	53.790	98.649
Total resultado financiero	(350.883)	1.548.877	389.236	551.587

27. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El siguiente es el detalle de otras (pérdidas) correspondientes a los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021.

Otras (pérdidas)	01-01-2022 al 30-09-2022 M\$	01-01-2021 al 30-09-2021 M\$	01-07-2022 al 30-09-2022 M\$	01-07-2021 al 30-09-2021 M\$
Reclasificación de otras reservas (1)	(2.939.996)	0	(2.939.996)	0
Donaciones	(27.407)	0	(27.407)	0
Multas entregas atrasada terrenos comprados	96.465	0	0	0
Utilidad por activo fijo	8.943	16.622	11.633	14.829
Ingresos por seguros	38.660	0	0	0
Otros	59.991	(28.888)	44.127	(25.518)
Total otras (pérdidas)	(2.763.344)	(12.266)	(2.911.643)	(10.689)

- (1) Corresponde a la reclasificación de las otras reservas del rubro patrimonio a resultado del ejercicio (ver nota N° 22.5) por la venta de la sociedad de Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda., realizada el 13 de julio de 2022, en cumplimiento con la aplicación de la NIC 21.

28. RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, se procedió a calcular y contabilizar la renta líquida imponible con una tasa del 27% con base en lo dispuesto por la Ley N° 20.780, publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de diciembre de 2014.

Durante el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2022 se originó un abono en resultado por impuesto a las ganancias ascendente a M\$ 171.588 y al 30 de septiembre de 2021 un cargo por M\$ 887.484.

El abono y cargo a resultados por impuesto a las ganancias correspondiente a los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021, se detalla como sigue:

Gasto por impuestos a las ganancias	01-01-2022 al 30-09-2022 M\$	01-01-2021 al 30-09-2021 M\$	01-07-2022 al 30-09-2022 M\$	01-07-2021 al 30-09-2021 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(5.112.051)	(3.615.021)	214.045	(1.051.185)
Reajuste del Artículo 72 de La ley de impuesto a la renta	(82.576)	(5.393)		0
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias, neto, total	(5.194.627)	(3.620.414)	214.045	(1.051.185)
Ingreso (gasto) diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	5.366.215	2.732.930	(1.173.229)	(1.141.454)
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, total	5.366.215	2.732.930	(1.173.229)	(1.141.454)
Total gastos por impuestos a las ganancias	171.588	(887.484)	(959.184)	(2.192.639)

Localización del efecto en resultados por impuestos a las ganancias

Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias por partes extranjera y nacional (presentación)	01-01-2022 al 30-09-2022 M\$	01-01-2021 al 30-09-2021 M\$	01-07-2022 al 30-09-2022 M\$	01-07-2021 al 30-09-2021 M\$
Gasto por impuestos corrientes, neto, extranjero	0	(778)	0	(67)
Gasto por impuestos corrientes, neto, nacional	(5.194.627)	(3.619.636)	214.045	(1.051.118)
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	(5.194.627)	(3.620.414)	214.045	(1.051.185)
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, nacional	5.366.215	2.732.930	(1.173.229)	(1.141.454)
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, total	5.366.215	2.732.930	(1.173.229)	(1.141.454)
Gasto por impuesto a las ganancias	171.588	(887.484)	(959.184)	(2.192.639)

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el impuesto a las ganancias contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021.

Conciliación del gasto por impuestos a las ganancias	01-01-2022 al 30-09-2022 M\$	01-01-2021 al 30-09-2021 M\$	01-07-2022 al 30-09-2022 M\$	01-07-2021 al 30-09-2021 M\$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(8.588.616)	(2.927.967)	(2.546.075)	(2.645.059)
Diferencias permanentes	8.760.204	1.966.181	4.294.639	447.124
Otro Incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	0	74.302	(2.707.748)	5.296
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, total	8.760.204	2.040.483	1.586.891	452.420
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	171.588	(887.484)	(959.184)	(2.192.639)

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.

	01-01-2022 al 30-09-2022 M\$	01-01-2021 al 30-09-2021 M\$	01-07-2022 al 30-09-2022 M\$	01-07-2021 al 30-09-2021 M\$
Ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	29.523.950	9.550.221	8.594.501	7.510.103
Resultado disponible para accionistas comunes, básico				
Promedio ponderado de número de acciones, básico	283.369.203	283.369.203	0	0
Ganancias (pérdidas) básicas por acción (\$ por acción)	104,19	33,70	30,33	26,50

No existen transacciones o conceptos que generen efecto dilutivo.

30. INFORMACIÓN POR SEGMENTO

Para la información por segmentos se utilizan criterios que son representativos para la toma de decisiones y la gestión del negocio, por lo cual la Administración utiliza el criterio de segmentación geográfica incluyendo “Negocios Conjuntos” que consiste en realizar una consolidación de acuerdo a los porcentajes que participa Paz Corp, independiente del control que se ejerza.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los países en que la Sociedad tiene operaciones y están alocados sus activos, son Chile y Perú.

La nota de segmentación considera la consolidación de los estados financieros con Negocios Conjuntos en las que no se tiene control, incluyendo las siguientes sociedades:

País	Estado financiero	Porcentaje de participación	
		30-09-2022	31-12-2021
Chile	Inmobiliaria PC 50 SPA	50,00%	50,00%
Chile	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	50,00%	50,00%
Chile	Inmobiliaria FP 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 y los resultados integrales correspondientes a los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, son los siguientes:

30.1 Estados de situación financiera

Al 30 de Septiembre de 2022	"Negocios Conjuntos"			Conciliación	NIIF
LINEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Totales	Ajustes	Totales
ACTIVOS	30-09-2022	30-09-2022	30-09-2022	30-09-2022	30-09-2022
ACTIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	20.651.349	3.685.104	24.336.453	(2.602.107)	21.734.346
Otros activos financieros, corrientes	442.011	3.367.871	3.809.882	(3.384.684)	425.198
Otros activos no financieros, corrientes	29.743.841	4.559.242	34.303.083	(5.243.784)	29.059.299
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7.339.062	640.623	7.979.685	(646.024)	7.333.661
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	3.048.104	30.563	3.078.667	2.934.086	6.012.753
Inventarios, corrientes	258.049.590	13.789.077	271.838.667	(23.887.604)	247.951.063
Activos por impuestos, corrientes	2.856.159	33.233	2.889.392	(33.113)	2.856.279
Total Activos Corrientes	322.130.116	26.105.713	348.235.829	(32.863.230)	315.372.599
ACTIVOS NO CORRIENTES					
Otros activos no financieros, no corrientes	745.122	0	745.122	(650.347)	94.775
Derechos por cobrar, no corrientes	2.832.571	537.120	3.369.691	(314.917)	3.054.774
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	3.507.015	0	3.507.015	3.127.263	6.634.278
Inventarios, no corrientes	286.449.823	25.557.564	312.007.387	(32.162.325)	279.845.062
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	585.854	0	585.854	25.269.684	25.855.538
Activos intangibles distintos de la plusvalía	648.598	32.937	681.535	(32.937)	648.598
Plusvalía	279.686	0	279.686	0	279.686
Propiedades, planta y equipo	578.893	150.210	729.103	(91.341)	637.762
Derechos de uso	3.557.453	36.407	3.593.860	(36.407)	3.557.453
Activos por impuestos diferidos	30.608.873	2.326.221	32.935.094	(2.578.454)	30.356.640
Total Activos No Corrientes	329.793.888	28.640.459	358.434.347	(7.469.781)	350.964.566
TOTAL DE ACTIVOS	651.924.004	54.746.172	706.670.176	(40.333.011)	666.337.165

Al 31 de diciembre de 2021	"Negocios Conjuntos"			Conciliación	NIIF
LINEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Totales	Ajustes	Totales
ACTIVOS	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2021
ACTIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	34.003.410	1.634.761	35.638.171	(1.564.553)	34.073.618
Otros activos financieros, corrientes	554.758	2.298.149	2.852.907	(2.314.964)	537.943
Otros activos no financieros, corrientes	28.400.464	2.095.544	30.496.008	(3.137.011)	27.358.997
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	20.128.453	3.981.974	24.110.427	(4.449.057)	19.661.370
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.716.785	27.478	2.744.263	2.644.716	5.388.979
Inventarios, corrientes	173.710.567	13.544.481	187.255.048	(17.807.607)	169.447.441
Activos por Impuestos, corrientes	3.185.461	156.649	3.342.110	(134.759)	3.207.351
Total Activos Corrientes	262.699.898	23.739.036	286.438.934	(26.763.235)	259.675.699
ACTIVOS NO CORRIENTES					
Otros activos no financieros, no corrientes	3.872.868		3.872.868	(317.238)	3.555.630
Derechos por cobrar, no corrientes	0	482.093	482.093	(285.877)	196.216
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	2.901.447	0	2.901.447	2.557.903	5.459.350
Inventarios, no corrientes	327.689.096	19.882.030	347.571.126	(36.466.024)	311.105.102
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	385.374	0	385.374	28.959.658	29.345.032
Activos intangibles distintos de la plusvalía	548.155	36.009	584.164	(36.009)	548.155
Plusvalía	279.686	0	279.686	0	279.686
Propiedades, planta y equipo	489.927	197.775	687.702	(127.936)	559.766
Derechos de uso	3.617.427	41.109	3.658.536	(41.108)	3.617.428
Activos por impuestos diferidos	25.000.474	1.839.970	26.840.444	(1.804.653)	25.035.791
Total Activos No Corrientes	364.784.454	22.478.986	387.263.440	(7.561.284)	379.702.156
TOTAL DE ACTIVOS	627.484.352	46.218.022	673.702.374	(34.324.519)	639.377.855

30.1 Estados de situación financiera (continuación)

Al 30 de Septiembre de 2022	"Negocios Conjuntos"			Conciliación	NHIF
	Chile	Perú	Totales	Ajustes	Totales
	30-09-2022	30-09-2022	30-09-2022	30-09-2022	30-09-2022
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
LÍNEA DE NEGOCIO					
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS					
PASIVOS CORRIENTES					
Otros pasivos financieros, corrientes	209.434.309	6.763.664	216.197.973	(18.519.947)	197.678.026
Pasivos por arrendamientos, corrientes	394.466	30.244	424.710	(30.243)	394.467
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	17.203.334	2.449.455	19.652.789	(1.887.803)	17.764.986
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.510.142	129.996	1.640.138	1.391.541	3.031.679
Otras provisiones, corrientes	3.756.222	79.457	3.835.679	(79.457)	3.756.222
Pasivos por impuestos, corrientes	4.235.762	185.740	4.421.502	(185.740)	4.235.762
Otros pasivos no financieros, corrientes	31.150.997	8.718.638	39.869.635	(9.869.718)	29.999.917
Total Pasivos Corrientes	267.685.232	18.357.194	286.042.426	(29.181.367)	256.861.059
PASIVOS NO CORRIENTES					
Otros pasivos financieros, no corrientes	140.884.822	5.547.296	146.432.118	(4.618.147)	141.813.971
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	3.407.941	7.065	3.415.006	(7.064)	3.407.942
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	24.141.620	1.831	24.143.451	(2.844.632)	21.298.819
Otras provisiones, no corrientes	1.104.249	0	1.104.249	0	1.104.249
Otros pasivos no financieros, no corrientes	5.630.852	3.981.117	9.611.969	(3.681.801)	5.930.168
Total Pasivos No Corrientes	175.169.484	9.537.309	184.706.793	(11.151.644)	173.555.149
TOTAL PASIVOS	442.854.716	27.894.503	470.749.219	(40.333.011)	430.416.208
PATRIMONIO NETO					
Capital emitido	23.656.285	28.836.326	52.492.611	0	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas	165.951.253	(8.404.825)	157.546.428	0	157.546.428
Primas de emisión	11.160.579	0	11.160.579	0	11.160.579
Otras reservas	164.219	6.420.168	6.584.387	0	6.584.387
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	200.932.336	26.851.669	227.784.005	0	227.784.005
Participaciones no controladoras	8.136.952	0	8.136.952	0	8.136.952
Patrimonio Total	209.069.288	26.851.669	235.920.957	0	235.920.957
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	651.924.004	54.746.172	706.670.176	(40.333.011)	666.337.165

Al 31 de diciembre de 2021	"Negocios Conjuntos"			Conciliación	NHIF
	Chile	Perú	Totales	Ajustes	Totales
	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2021
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
LÍNEA DE NEGOCIO					
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS					
PASIVOS CORRIENTES					
Otros pasivos financieros, corrientes	183.588.697	7.212.318	190.801.015	(14.389.526)	176.411.489
Pasivos por arrendamientos, corrientes	351.895	23.297	375.192	(23.296)	351.896
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	16.066.861	1.495.724	17.562.585	(1.301.122)	16.261.463
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	469.273	73.872	543.145	15.937	559.082
Otras provisiones, corrientes	10.268.274	71.700	10.339.974	(71.701)	10.268.273
Pasivos por impuestos, corrientes	2.102.724	0	2.102.724	0	2.102.724
Otros pasivos no financieros, corrientes	20.656.604	5.394.110	26.050.714	(5.618.706)	20.432.008
Total Pasivos Corrientes	233.504.328	14.271.021	247.775.349	(21.388.414)	226.386.935
PASIVOS NO CORRIENTES					
Otros pasivos financieros, no corrientes	159.063.606	1.724.906	160.788.512	(6.447.117)	154.341.395
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	3.474.024	18.314	3.492.338	(18.315)	3.474.023
Cuentas por pagar, no corrientes	5.737.526	0	5.737.526	(1)	5.737.525
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	25.199.030	1.656	25.200.686	(2.488.171)	22.712.515
Otras provisiones, no corrientes	1.696.266	0	1.696.266	0	1.696.266
Pasivo por impuestos diferidos	33.120	14.360	47.480	0	47.480
Otros pasivos no financieros, no corrientes	24.215.569	3.456.170	27.671.739	(3.982.501)	23.689.238
Total Pasivos No Corrientes	219.419.141	5.215.406	224.634.547	(12.936.105)	211.698.442
TOTAL PASIVOS	452.923.469	19.486.427	472.409.896	(34.324.519)	438.085.377
PATRIMONIO NETO					
Capital emitido	20.232.052	32.260.559	52.492.611	0	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas	139.014.522	(8.553.096)	130.461.426	0	130.461.426
Primas de emisión	11.160.579	0	11.160.579	0	11.160.579
Otras reservas	(2.861.438)	3.024.132	162.694	0	162.694
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	167.545.715	26.731.595	194.277.310	0	194.277.310
Participaciones no controladoras	7.015.168	0	7.015.168	0	7.015.168
Patrimonio Total	174.560.883	26.731.595	201.292.478	0	201.292.478
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	627.484.352	46.218.022	673.702.374	(34.324.519)	639.377.855

30.2 Estados de resultados

Al 30 de Septiembre de 2022					
LINEA DE NEGOCIO	"Negocios Conjuntos"			Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2022 al 30-09-2022	01-01-2022 al 30-09-2022	01-01-2022 al 30-09-2022	01-01-2022 al 30-09-2022	01-01-2022 al 30-09-2022
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
ESTADO DE RESULTADOS					
Ingresos de actividades ordinarias inmuebles	107.653.619	13.245.554	120.899.173	(14.835.502)	106.063.671
Ingresos de actividades ordinarias servicios profesionales y de construcción	953.023	0	953.023	0	953.023
Ingresos de actividades ordinarias otros arriendos	828.827	0	828.827	(112.641)	716.186
Costo de ventas	(64.161.225)	(11.168.424)	(75.329.649)	12.365.763	(62.963.886)
Ganancia bruta	45.274.244	2.077.130	47.351.374	(2.582.380)	44.768.994
Otros ingresos, por función	632.330	135.238	767.568	(133.800)	633.768
Gastos de administración	(10.673.807)	(1.843.482)	(12.517.289)	1.896.476	(10.620.813)
Otras ganancias (pérdidas)	(2.763.344)	0	(2.763.344)	0	(2.763.344)
Ingresos financieros	1.365.494	50.679	1.416.173	(123.456)	1.292.717
Costos financieros	(1.385.119)	(24.109)	(1.409.228)	25.160	(1.384.068)
Participación en las ganancias de asociadas utilizando el método de la participación	(100.599)	0	(100.599)	242.568	141.969
Diferencias de cambio	137.870	(162.894)	(25.024)	146.948	121.924
Resultado por unidades de reajuste	(1.100.738)	(175)	(1.100.913)	719.457	(381.456)
Ganancia (Pérdida) del segmento sobre el que se informa, antes de impuesto	31.386.331	232.387	31.618.718	190.973	31.809.691
Gasto por impuestos a las ganancias	446.677	(84.116)	362.561	(190.973)	171.588
GANANCIA PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	31.833.008	148.271	31.981.279	0	31.981.279
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	(298.865)	0	(298.865)	0	(298.865)
Ganancia (pérdida)	31.534.143	148.271	31.682.414	0	31.682.414
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	2.158.464	0	2.158.464	0	2.158.464
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	29.375.679	148.271	29.523.950	0	29.523.950

Al 30 de septiembre de 2021					
LINEA DE NEGOCIO	"Negocios Conjuntos"			Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2021 al 30-09-2021	01-01-2021 al 30-09-2021	01-01-2021 al 30-09-2021	01-01-2021 al 30-09-2021	01-01-2021 al 30-09-2021
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
ESTADO DE RESULTADOS					
Ingresos de actividades ordinarias inmuebles	59.747.536	4.722.321	64.469.857	(10.642.290)	53.827.567
Ingresos de actividades ordinarias servicios profesionales y de construcción	589.620	0	589.620	93.179	682.799
Ingresos de actividades ordinarias otros arriendos	796.429	0	796.429	(183.564)	612.865
Costo de ventas	(40.811.311)	(3.854.871)	(44.666.182)	8.436.502	(36.229.680)
Ganancia bruta	20.322.274	867.450	21.189.724	(2.296.173)	18.893.551
Otros ingresos, por función	60.178	39.931	100.109	(50.054)	50.055
Gastos de administración	(10.312.279)	(1.445.343)	(11.757.622)	1.884.369	(9.873.253)
Otras ganancias (pérdidas)	(12.266)	0	(12.266)	0	(12.266)
Ingresos financieros	118.188	6.639	124.827	(5.878)	118.949
Costos financieros	(472.462)	(9.700)	(482.162)	89.632	(392.530)
Participación en las ganancias de asociadas utilizando el método de la participación	(29.123)	0	(29.123)	266.482	237.359
Diferencias de cambio	87.311	486.290	573.601	(377.139)	196.462
Resultado por unidades de reajuste	942.443	0	942.443	683.553	1.625.996
Ganancia (Pérdida) del segmento sobre el que se informa, antes de impuesto	10.704.264	(54.733)	10.649.531	194.792	10.844.323
Gasto por impuestos a las ganancias	(694.914)	2.222	(692.692)	(194.792)	(887.484)
Ganancia (pérdida)	10.009.350	(52.511)	9.956.839	0	9.956.839
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	406.618	0	406.618	0	406.618
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	9.602.732	(52.511)	9.550.221	0	9.550.221

30.2 Estados de resultados (continuación)

Al 30 de Septiembre de 2022	"Negocios Conjuntos"			Conciliación	NIIF
Conceptos	Chile	Perú	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2022 al	01-01-2022 al	01-01-2022 al	01-01-2022 al	01-01-2022 al
	30-09-2022	30-09-2022	30-09-2022	30-09-2022	30-09-2022
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos por Intereses Segmento	1.365.494	50.679	1.416.173	(123.456)	1.292.717
Total	1.365.494	50.679	1.416.173	(123.456)	1.292.717
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	183.009	116.317	299.326	(74.121)	225.205
Total	183.009	116.317	299.326	(74.121)	225.205
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	62.149	8.394	70.543	(8.394)	62.149
Total	62.149	8.394	70.543	(8.394)	62.149
Al 30 de septiembre de 2021	"Negocios Conjuntos"			Conciliación	NIIF
Conceptos	Chile	Perú	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2021 al	01-01-2021 al	01-01-2021 al	01-01-2021 al	01-01-2021 al
	30-09-2021	30-09-2021	30-09-2021	30-09-2021	30-09-2021
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos por Intereses Segmento	118.188	6.639	124.827	(5.878)	118.949
Total	118.188	6.639	124.827	(5.878)	118.949
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	166.207	89.240	255.447	(89.240)	166.207
Total	166.207	89.240	255.447	(89.240)	166.207
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	63.891	7.129	71.020	(7.129)	63.891
Total	63.891	7.129	71.020	(7.129)	63.891

30.3 Cuadros de flujos

Al 30 de septiembre de 2022					
Conceptos	"Negocios Conjuntos"			Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Totales	Ajustes	Totales
	01-01-2022 al	01-01-2022 al	01-01-2022 al	01-01-2022 al	01-01-2022 al
	30-09-2022	30-09-2022	30-09-2022	30-09-2022	30-09-2022
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(2.238.504)	13.424.882	11.186.378	(8.025.526)	3.160.852
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(4.120.268)	3.664.013	(456.255)	6.827.956	6.371.701
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(6.993.289)	(15.038.552)	(22.031.841)	160.016	(21.871.825)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(13.352.061)	2.050.343	(11.301.718)	(1.037.554)	(12.339.272)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	34.003.410	1.634.761	35.638.171	(1.564.553)	34.073.618
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	20.651.349	3.685.104	24.336.453	(2.602.107)	21.734.346

Al 30 de septiembre de 2021					
Conceptos	"Negocios Conjuntos"			Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Totales	Ajustes	Totales
	01-01-2021 al	01-01-2021 al	01-01-2021 al	01-01-2021 al	01-01-2021 al
	30-09-2021	30-09-2021	30-09-2021	30-09-2021	30-09-2021
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(40.643.811)	2.170.195	(38.473.616)	(5.868.197)	(44.341.813)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(35.785.211)	35.543.268	(241.943)	2.585.721	2.343.778
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	50.050.569	(39.763.219)	10.287.350	3.683.453	13.970.803
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(26.378.453)	(2.049.756)	(28.428.209)	400.977	(28.027.232)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	58.445.537	3.115.618	61.561.155	(1.751.732)	59.809.423
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	32.067.084	1.065.862	33.132.946	(1.350.755)	31.782.191

31. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

31.1 Contingencias

Chile

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 ejercicios terminados Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, fueron M\$ 830.034 y M\$ 814.187, respectivamente, según el siguiente detalle:

Materia	Provisiones corrientes			
	30-09-2022		31-12-2021	
	Nº Litigios	Provisión M\$	Nº Litigios	Provisión M\$
Causas Civiles-Multas	6	688.737	6	685.212
Juicios Civiles-Indemnizaciones	2	29.696	2	12.620
Juicios Laborales	0	0	2	14.355
Juicio de Policía Local	2	11.919	1	5.000
Reclamaciones y Procesos Administrativos	1	97.000	1	97.000
Juicios finalizados pendientes de cobro	1	2.682	0	0
Total provisión	12	830.034	12	814.187

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

Con fecha 25 de mayo de 2015, Paz Servicios interpuso oportunamente un recurso de revisión administrativa ante el SII contra las Liquidaciones antes señaladas por cuanto éstas se refieren a gastos necesarios realizados por Paz Servicios en relación a servicios prestados a ésta por otras compañías del grupo. El recurso fue denegado por el SII mediante resolución de fecha 31 de julio de 2015. De esta forma, con fecha 20 de agosto de 2015 Paz Servicios interpuso oportunamente un reclamo tributario ante los tribunales tributarios bajo los mismos argumentos del recurso administrativo. Actualmente este juicio sigue su proceso, encontrándose pendiente la dictación de la sentencia definitiva de primera instancia.

Paz Servicios ha discutido ante la Dirección Regional Oriente del SII un mecanismo de revisión de los actos administrativos que motivaron el juicio que, en caso de concretarse, conllevaría a la presentación probablemente de una solicitud de Revisión de la Actuación Fiscalizadora (“RAF”), de acuerdo al artículo 6 Letra B N°5 del Código Tributario. En caso de que el SII acepte la solicitud de RAF, se presentaría un desistimiento del reclamo tributario que dio origen al juicio, esto implicaría la finalización de la controversia con un pago de impuestos, reajustes, intereses y multas durante el segundo semestre de 2022. La Compañía junto con sus asesores legales se encuentran evaluando la implementación de esta revisión y cierre del juicio en los términos discutidos con el SII. En base a lo anterior y, ante el evento de concretarse este procedimiento, se ha estimado razonable provisionar un monto a pagar de M\$ 650.000.

Brasil

Al 30 de septiembre de 2022 existe un acuerdo de indemnización con la parte compradora de la sociedad Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda., filial vendida con fecha 13 de julio de 2022. Este acuerdo tiene vigencia hasta el 31 de diciembre de 2027, el cual se aplica en caso de obtener resoluciones adversas en los procesos judiciales vigentes, con origen previo a la fecha de venta, y que no puedan ser soportados por los activos disponibles en la sociedad. La Administración estima que no es necesario realizar provisiones por este concepto.

Al 31 de diciembre de 2021, una de las filiales de Paz Realty presenta una provisión de contingencias por demandas laborales de trabajadores, ascendentes a M\$ 137.524, según se detalla en Nota N° 20.1.4.

Perú

Al 30 de septiembre de 2022 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 2022, la coligada peruana Paz Centenario S.A. presenta una contingencia tributaria con el organismo fiscalizador de Perú (SUNAT) por un monto de S/ 3.772.197. Actualmente, este proceso se encuentra en la tercera instancia del tribunal fiscal.

31.2 Compromisos y restricciones

Al 30 de septiembre de 2022, Paz Corp S.A. mantiene 14 cartas compromiso (principalmente comfort letters de administración y propiedad) con instituciones financieras relacionadas con las obligaciones financieras contraídas por sociedades filiales y coligadas, ascendente a MUF 4.444.

Con fecha 26 de agosto de 2021, Paz Corp S.A. se constituyó en fiador y codeudor solidario, en favor de Fondo de Inversión Privado Tigger Investment Fund, representado por Administradora de Fondos Amicorp S.A., por una promesa de compra de acciones de una futura sociedad.

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

31.3 Garantías

Constructora Paz SPA y las sociedades inmobiliarias filiales de la Sociedad utilizan boletas de garantía para garantizar trabajos y servicios tales como la conservación de pavimentos, obras de empresas de servicios básicos (agua, gas, electricidad), trabajos relacionados con mitigaciones viales y/o ambientales, así como el cumplimiento de los contratos de obra contraídos principalmente con organismos públicos. Estas boletas son liberadas una vez concluidos tales trabajos. El detalle al 30 de septiembre de 2022, se presenta en Nota N° 31.3.2 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 2022, se presenta en Nota N° 31.3.1 Terrenos hipotecados, en la siguiente página.

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

31.3.1 Terrenos hipotecados

Empresa	Concepto	Moneda	Monto garantía
Inmobiliaria Arboleda SPA	Proyectos en escrituración, y terrenos	UF	664.332
Inmobiliaria Paz SPA	Proyectos en desarrollo y escrituración, y terrenos	UF	7.171.977
Inmobiliaria PDV 70 SPA	Proyectos en desarrollo	UF	354.353
Inmobiliaria PK 67 S.A.	Proyectos en desarrollo	UF	221.356
Inmobiliaria FP 75 SPA	Proyectos en desarrollo y escrituración, y terrenos	UF	2.804.412
Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Proyectos en desarrollo	UF	721.812
Inmobiliaria PW 75 SPA	Proyectos en desarrollo	UF	808.661
Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Proyectos en escrituración	UF	44.814
Paz Centenario 2 SAC	Terrenos	US\$	9.200.000
	Total	UF	12.791.717
	Total	US\$	9.200.000

31.3.2 Boletas en garantía

Plazo	Institución	Detalle	Monto garantía M\$
Corriente	Banco del Estado de Chile	Garantiza obras de rotura	25.077
		Garantiza medidas de mitigación vial	217.266
	Banco Santander Chile	Garantiza conservación del pavimento	491.206
		Garantiza ejecución de obras	149.697
		Garantiza medidas de mitigación vial	82.220
No Corriente	Banco Scotiabank	Garantiza conservación del pavimento	26.995
	Banco del Estado de Chile	Garantiza aguas lluvia y obras mitigación	10.175
	Banco Santander Chile	Garantiza conservación del pavimento	83.288

31.4 Sanciones Administrativas

31.4.1 De la Comisión para el Mercado Financiero:

Al 30 de septiembre de 2022, la Comisión para el Mercado Financiero no ha aplicado ningún tipo de sanción a Paz Corp S.A., ni a sus Directores o Gerente General por su desempeño como tales.

31.4.2 De otras autoridades administrativas:

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

31.5 Cauciones obtenidas de terceros

Al 30 de septiembre de 2022, no existen cauciones obtenidas de terceros.

32. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL

La distribución de personal de la Sociedad al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, es la siguiente:

30-09-2022					
País	Gerentes y principales ejecutivos	Profesionales, técnicos y vendedores	Trabajadores de la construcción y otros	Total	Promedio del período
Chile	6	136	1.254	1.396	1.314
Perú	1	71	0	72	70
Total	7	207	1.254	1.468	1.384

31-12-2021					
País	Gerentes y principales ejecutivos	Profesionales, técnicos y vendedores	Trabajadores de la construcción y otros	Total	Promedio del período
Chile	6	136	1.092	1.234	1.312
Perú	1	72	0	73	72
Total	7	208	1.092	1.307	1.384

33. MEDIO AMBIENTE

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 consolidados de la Sociedad.