

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados por los años terminados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
e informe del auditor independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas y Miembros del Directorio de
Inmobiliaria Manquehue S.A.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales (la “Sociedad”) que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de la Sociedad y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de la Sociedad para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses a partir del cierre del periodo que se reporta, sin limitarse a dicho periodo.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:


- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros consolidados.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de la Sociedad para continuar como una empresa en marcha por al menos doce meses a partir del cierre del periodo que se reporta, sin limitarse a dicho periodo.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Deloitte.

Marzo 28, 2024
Santiago, Chile

DocuSigned by:



4A1A3834C94A452...

Roberto Leiva Casas-Cordero
RUT: 13.262.725-8
Socio

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Correspondientes a los años terminados al 31 de
diciembre de 2023 y 2022



INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

INDICE

I.	ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.....	3
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS.....	3
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	5
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.....	7
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	8
II.	NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	10
1.	INFORMACIÓN GENERAL	10
1.1.	Constitución y operación de la Sociedad	10
1.2.	Descripción del negocio	11
1.3.	Inscripción en el Registro de Valores	12
1.4.	Segmentos de negocios	12
2.	RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y CAMBIOS CONTABLES .	13
2.1.	Estados Financieros Consolidados	13
2.2.	Nuevos pronunciamientos contables.....	14
2.3.	Bases de consolidación	15
2.4.	Entidades subsidiarias	18
2.5.	Moneda funcional.....	18
2.6.	Efectivo y equivalentes al efectivo.....	19
2.7.	Instrumentos financieros.....	19
2.8.	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	30
2.9.	Inventarios	30
2.10.	Activos intangibles distintos a la plusvalía.....	31
2.11.	Menor valor o plusvalía comprada (Goodwill)	32
2.12.	Propiedades, planta y equipo	33
2.13.	Propiedades de inversión	33
2.14.	Costos financieros	34
2.15.	Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros	34
2.16.	Préstamos que devengan intereses	35
2.17.	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	35
2.18.	Provisiones	35
2.19.	Beneficios a los empleados	36
2.20.	Arrendamientos.....	36
2.21.	Contratos de construcción	38
2.22.	Capital social.....	39
2.23.	Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	39
2.24.	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	39
2.25.	Reconocimiento de ingresos	40
2.26.	Distribución de dividendos	42
2.27.	Compensación de saldos y transacciones	42
2.28.	Ganancias por acción	42
2.29.	Medio ambiente	43
2.30.	Moneda extranjera	43

2.31.	Reclasificaciones	43
3.	POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS	43
3.1.	Riesgo de mercado.....	44
3.2.	Riesgos legales.....	44
3.3.	Riesgos financieros.....	45
3.4.	Riesgo de terrenos.....	48
3.5.	Riesgos de construcción.....	49
3.6.	Riesgo por la naturaleza cíclica del negocio	49
3.7.	Riesgo de postventa	50
3.8.	Riesgo laboral.....	50
3.9.	Riesgo de restricciones en el mercado de financiamiento hipotecario	50
3.10.	Riesgo de incertidumbre política	51
4.	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.....	51
4.1.	Estimación del deterioro de activos.....	51
4.2.	Estimación de reconocimiento de ingresos de construcción.....	52
4.3.	Estimación provisión garantía legal.....	52
4.4.	Valor neto realizable	52
4.5.	Provisión costos de urbanización y mitigaciones	52
4.6.	Litigios y contingencias	53
4.7.	Activos por impuestos diferidos	53
5.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	53
6.	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	56
7.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	56
8.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO.....	57
9.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	61
9.1.	Saldos y transacciones con entidades relacionadas.....	62
9.2.	Directorio y Gerencia de la Sociedad	68
10.	INVENTARIOS	69
11.	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	71
12.	INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	74
13.	ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA.....	76
14.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.....	78
14.1.	Detalle de los rubros.....	78
14.2.	Vidas útiles.....	79
14.3.	Reconciliación de cambios en propiedades, planta y equipo.....	80
14.4.	Información adicional propiedades, planta y equipo	81
15.	ACTIVOS POR DERECHO DE USO.....	82
15.1.	Detalle de los rubros.....	82
15.2.	Reconciliación de activos por derechos de uso	83
16.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	84
16.1.	Información adicional propiedades de inversión	85

17. IMPUESTOS DIFERIDOS Y GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS.....	86
17.1. Activos y pasivos por impuestos diferidos	86
17.2. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera	87
17.3. Resultado por impuesto a las ganancias	88
18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	89
18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses	89
18.2. Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos - valor contable y valor no descontado	90
18.3. Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos - valor contable y valor no descontado	94
19. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	99
19.1. Clasificación corriente y no corriente	99
19.2. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2023 - valor contable.....	100
19.3. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2023 – valores no descontados.....	100
19.4. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2022 - valor contable.....	101
19.5. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2022 – valores no descontados.....	101
20. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	102
21. OTRAS PROVISIONES CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	104
21.1. Provisiones – saldos	104
21.2. Movimiento de las provisiones.....	106
22. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	107
22.1. Movimiento de beneficios a los empleados	107
23. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	108
24. PATRIMONIO NETO	109
24.1. Capital suscrito y pagado	109
24.2. Número de acciones suscritas y pagadas	109
24.3. Dividendos	109
24.4. Otras reservas	110
24.5. Participaciones no controladoras.....	111
24.6. Gestión de capital	113
25. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	113
26. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES	114
26.1. Costos y gastos por naturaleza	114
26.2. Costos y gastos de personal	115
26.3. Depreciación y amortización.....	115
26.4. Resultados financieros.....	115
26.5. Otros ingresos y otros gastos	116
26.6. Resultado por unidad de reajuste.....	116
27. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	117
27.1. Valor razonable de los instrumentos financieros	117
27.2. Presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable	119

28. UTILIDAD POR ACCIÓN.....	120
29. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS.....	120
30. CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN	124
31. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES	125
31.1. Juicios y acciones legales	125
31.2. Compromisos y restricciones.....	128
31.3. Garantías	129
31.4. Covenants.....	131
32. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL.....	131
33. MEDIO AMBIENTE	132
34. HECHOS POSTERIORES	132

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

I. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

	Nº	31-12-2023	31-12-2022
	Nota	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	30.711.993	45.243.525
Otros activos no financieros	7	17.508	35.564
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, neto	8	25.610.044	22.112.410
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	774.763	393.425
Inventarios	10	96.504.005	91.010.118
Activos por impuestos	11	7.935.438	7.968.204
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES		161.553.751	166.763.246

ACTIVOS NO CORRIENTES

Otros activos financieros	6	362.949	346.391
Otros activos no financieros	7	459.592	477.100
Cuentas por cobrar	8	1.403.585	2.000.902
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	3.820.738	5.680.895
Inventarios	10	27.743.647	29.155.006
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	12	4.126.937	3.678.220
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	886.493	927.391
Propiedades, planta y equipo	14	625.518	1.096.801
Activos por derecho de uso	15	6.669.288	8.908.100
Propiedades de inversión	16	93.471.828	90.404.713
Activos por impuestos diferidos	17	46.796.222	44.908.812
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		186.366.797	187.584.331
TOTAL DE ACTIVOS		347.920.548	354.347.577

Las notas adjuntas números 1 a 34 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

PASIVOS CORRIENTES	N°	31-12-2023	31-12-2022
	Nota	M\$	M\$
Otros pasivos financieros	18	61.581.855	75.399.898
Pasivos por arrendamientos	19	190.586	691.664
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	20	17.950.597	17.723.494
Otras provisiones	21	15.450.736	14.832.793
Pasivos por impuestos	11	1.301.405	3.961.301
Provisiones por beneficios a los empleados	22	532.053	817.100
Otros pasivos no financieros	23	752.067	778.248
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES		97.759.299	114.204.498
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	18	31.874.769	25.023.150
Pasivos por arrendamientos	19	5.646.837	7.858.601
Cuentas por pagar	20	10.901.185	9.937.703
Pasivos por impuestos diferidos	17	402.194	638.355
Otras provisiones	21	28.338.689	26.110.830
Provisiones por beneficios a los empleados	22	124.458	116.096
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES		77.288.132	69.684.735
TOTAL PASIVOS		175.047.431	183.889.233
PATRIMONIO			
Capital emitido	24.2	98.570.453	98.570.453
Sobreprecio en colocación de acciones		3.448.858	3.448.858
Ganancias acumuladas		40.254.402	37.747.820
Otras reservas	24.4	(8.337)	(6.505)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		142.265.376	139.760.626
Participaciones no controladoras	24.5	30.607.741	30.697.718
TOTAL PATRIMONIO		172.873.117	170.458.344
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		347.920.548	354.347.577

Las notas adjuntas números 1 a 34 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de resultados por función	N° Nota	01-01-2023	01-01-2022
		31-12-2023	31-12-2022
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	25	56.172.653	65.294.052
Costo de ventas	26.1	(37.524.115)	(39.824.375)
Ganancia bruta		18.648.538	25.469.677
Gasto de administración	26.1	(16.705.803)	(14.738.679)
Otros ingresos	26.5	1.016.525	1.563.589
Otros gastos	26.5	(79.865)	(129.405)
Ingresos financieros	26.4	3.503.162	3.442.597
Costos financieros	26.4	(2.330.573)	(1.934.030)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	12	995.166	615.067
Resultados por unidades de reajuste	26.6	(1.216.360)	(4.868.871)
Ganancia antes de impuestos		3.830.790	9.419.945
Ingreso por impuestos a las ganancias	17	571.905	5.565.914
Ganancia procedente de operaciones continuadas		4.402.695	14.985.859
Ganancia procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia		4.402.695	14.985.859
Ganancia, atribuible a			
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	28	3.597.058	8.835.479
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras	24.5	805.637	6.150.380
Ganancia		4.402.695	14.985.859
Ganancia por acción			
Ganancia por acción básica:			
Ganancia por acción básica en operaciones continuas (en pesos)	28	6,08	14,94
Ganancia por acción diluidas:			
Ganancia diluida por acción procedente de operaciones continuas (en pesos)	28	6,08	14,94

Las notas adjuntas números 1 a 34 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de resultado integral	N° Nota	01-01-2023	01-01-2022
		31-12-2023	31-12-2022
		M\$	M\$
Ganancia		4.402.695	14.985.859
Componentes de otro resultado integral antes de impuestos			
Participación de otro resultado integral de asociada, contabilizado utilizando el método de la participación que no se reclasificará al resultado del año, antes de impuestos		-	-
Total otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del año, antes de impuestos		-	-
Impuesto a las ganancias relativo a participación de otro resultado integral de asociada, contabilizado utilizando el método de la participación que no se reclasificará al resultado del año		-	-
Total impuesto a las ganancias relativo a otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del año		-	-
Total otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del año		-	-
Resultado integral total		4.402.695	14.985.859
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		3.597.058	8.835.479
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		805.637	6.150.380
Resultado integral total		4.402.695	14.985.859

Las notas adjuntas números 1 a 34 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de cambios en el patrimonio	Nota	Capital emitido	Sobreprecio en colocación de acciones	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2023		98.570.453	3.448.858	(6.505)	37.747.820	139.760.626	30.697.718	170.458.344
Cambio en patrimonio								
Ganancia		-	-	-	3.597.058	3.597.058	805.637	4.402.695
Otro resultado integral		-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral		-	-	-	3.597.058	3.597.058	805.637	4.402.695
Dividendos	24.3	-	-	-	(11.358)	(11.358)	(1.570.335)	(1.581.693)
Dividendos mínimos	24.3	-	-	-	(1.079.118)	(1.079.118)	-	(1.079.118)
Reorganización societaria filial	24.4	-	-	(1.832)	-	(1.832)	-	(1.832)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		-	-	-	-	-	674.721	674.721
Total de cambios en patrimonio		-	-	(1.832)	2.506.582	2.504.750	(89.977)	2.414.773
Saldo final al 31.12.2023	24	98.570.453	3.448.858	(8.337)	40.254.402	142.265.376	30.607.741	172.873.117

Estado de cambios en el patrimonio	Nota	Capital emitido	Sobreprecio en colocación de acciones	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2022		98.570.453	3.448.858	(6.505)	31.809.979	133.822.785	36.083.674	169.906.459
Cambio en patrimonio								
Ganancia		-	-	-	8.835.479	8.835.479	6.150.380	14.985.859
Otro resultado integral		-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral		-	-	-	8.835.479	8.835.479	6.150.380	14.985.859
Dividendos	24.3	-	-	-	(246.994)	(246.994)	(5.802.466)	(6.049.460)
Dividendos mínimos	24.3	-	-	-	(2.650.644)	(2.650.644)	-	(2.650.644)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		-	-	-	-	-	(5.733.870)	(5.733.870)
Total de cambios en patrimonio		-	-	-	5.937.841	5.937.841	(5.385.956)	551.885
Saldo final al 31.12.2022	24	98.570.453	3.448.858	(6.505)	37.747.820	139.760.626	30.697.718	170.458.344

Las notas adjuntas números 1 a 34 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	Nº Nota	01-01-2023 31-12-2023 M\$	01-01-2022 31-12-2022 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		66.795.853	92.448.705
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(59.782.822)	(58.792.375)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(5.642.516)	(8.080.266)
Dividendos pagados		(1.570.335)	(5.802.466)
Intereses recibidos		3.440.849	2.980.617
Impuestos a las ganancias reembolsados		230.666	324.131
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de la operación		3.471.695	23.078.346
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios		-	183
Préstamos a entidades relacionadas		(71.167)	(178.292)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		96.256	93.543
Compras de propiedades, planta y equipo		(131.940)	(93.245)
Cobros a entidades relacionadas		2.179.807	2.485.226
Dividendos recibidos		391.343	1.226.372
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión		2.464.299	3.533.787

Las notas adjuntas números 1 a 34 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	Nº	01-01-2023	01-01-2022
	Nota	31-12-2023	31-12-2022
		M\$	M\$
Estado de flujos de efectivo (continuación)			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de la emisión de acciones		873.374	-
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(198.584)	(5.734.055)
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	5	35.488.185	44.402.815
Pagos de préstamos	5	(44.515.428)	(35.038.471)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	5	(445.455)	(2.948.977)
Intereses pagados	5	(9.007.616)	(6.313.219)
Dividendos pagados	24.3	(2.662.002)	(2.957.780)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación		(20.467.526)	(8.589.687)
(Decremento) incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(14.531.532)	18.022.446
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(14.531.532)	18.022.446
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		45.243.525	27.221.079
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	5	30.711.993	45.243.525

Las notas adjuntas números 1 a 34 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados

II. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Constitución y operación de la Sociedad

Inmobiliaria Manquehue S.A., RUT N° 88.745.400-0, domiciliada en Avenida Santa María N° 6.350, oficina 401, comuna de Vitacura, Santiago de Chile, se constituyó por escritura pública de fecha 16 de marzo de 1982, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Ana María Sepúlveda Fuentes, cuyo extracto se inscribió a fojas 5.715 N° 3.074 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago el año 1982, y se publicó en el Diario Oficial del 24 de abril del mismo año.

Hasta la fecha la Sociedad ha sido modificada en diversas oportunidades, las que se registran al margen de su inscripción social.

Su modificación más relevante fue la transformación de “Inmobiliaria y Urbanizadora Manquehue Limitada” en Inmobiliaria Manquehue S.A., según consta en la escritura pública de fecha 27 de diciembre del año 2007, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, cuyo extracto se inscribió a fojas 4.441 N° 3.053 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago el año 2008, y se publicó en el Diario Oficial del 28 de enero del mismo año.

Los principales accionistas de Inmobiliaria Manquehue S.A. son Compass Small Cap Chile Fondo de Inversión, Toesca Small Cap Chile Fondo de Inversión, Roble Uno S.A., Roble Dos S.A., Roble Tres S.A., Roble Cuatro S.A., Roble Cinco S.A., Roble Seis S.A., Roble Siete S.A. y Roble Ocho S.A.

El objeto de la sociedad es: (a) La inversión en toda clase de bienes muebles, sean éstos corporales o incorporeales, tales como acciones, promesas u opciones de acciones, bonos, debentures, planes de ahorro, cuotas o derechos en todo tipo de sociedades, ya sean comerciales o civiles, comunidades o asociaciones y en toda clase de títulos o valores mobiliarios; (b) La adquisición, enajenación y/o explotación de bienes raíces, sean bienes raíces rurales o urbanos; el loteo y urbanización por cuenta propia o ajena, de terrenos rurales o urbanos, y la construcción de edificios de cualquier especie, en éstos u otros bienes por cuenta propia o ajena; (c) La constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo y el ingreso a ellos, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas; (d) La administración de las inversiones referidas precedentemente y la percepción de sus frutos o rentas; (e) La compraventa, importación, exportación, distribución, consignación, representación o intermediación en relación con cualquier clase de bienes; y (f) La prestación de servicios profesionales de asesoría, gestión y operación inmobiliaria, tanto en las áreas legal, ventas, marketing, negocios, atención al cliente, post venta, administración y finanzas, contabilidad, recursos humanos, urbanismo, construcción y arquitectura, como asimismo en otras que pudieran corresponderle en el ámbito de su finalidad.

Inmobiliaria Manquehue S.A. desarrolla sus actividades a través de un conjunto de filiales en el área inmobiliaria, de construcción y servicios, en forma individual o asociada a distintas sociedades.

Para ello mantuvo primeramente su filial Constructora Manquehue Limitada, con su giro de construcción de inmuebles u obras de cualquier especie en éstos u otros bienes, y la transformó

en la matriz de las empresas constructoras afiliadas y luego creó dos sociedades matrices para las áreas inmobiliarias y de servicios, y que son las que se detallan a continuación:

a) Manquehue Desarrollos Limitada; Sociedad constituida según escritura pública con fecha 31 de octubre de 2006, creada para agrupar todas las filiales inmobiliarias, y que tiene por objeto:

i) La adquisición, enajenación, explotación, arrendamiento, y administración de toda clase de bienes raíces o bienes muebles, sea en forma directa o a través de otras Sociedades, ii) El loteo y urbanización, por cuenta propia o ajena, y bajo cualquier modalidad, de bienes raíces rurales y/o urbanos, iii) Inversión de toda clase de bienes muebles incorporales tales como acciones, bonos, debentures, cuotas y derechos en todo tipo de Sociedades y en toda clase de títulos o valores mobiliarios, y la percepción de sus frutos.

b) Con fecha 12 de diciembre de 2006, se creó la filial Manquehue Servicios Ltda., con el objeto de prestar servicios profesionales de asesoría, gestión y operación inmobiliaria, tanto en las áreas de ventas, marketing, negocios, atención al cliente, post venta, administración y finanzas, contabilidad, recursos humanos, urbanismo, construcción y arquitectura.

Con fecha 25 de enero de 2019, se materializó la colocación de 221.833.490 acciones de pago de Inmobiliaria Manquehue S.A., correspondiente a 88.733.398 acciones de pago asociadas al aumento de capital y de 133.100.092 acciones en circulación. Este proceso se materializó mediante el mecanismo de Subasta de Libro de Órdenes en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores.

Con fecha 31 de diciembre de 2022, se produce la fusión por absorción de las filiales Manquehue Desarrollos Ltda. y Manquehue Servicios Ltda., siendo esta última la continuadora legal. Producto de esta fusión se modifica la razón social de Manquehue Servicios Ltda. a Manquehue Gestión Ltda.

1.2. Descripción del negocio

El Grupo Manquehue desarrolla sus actividades a través de un conjunto de filiales en las áreas inmobiliaria y de construcción, en forma individual o asociada a distintas instituciones, con participaciones que fluctúan entre un 50% y un 100%. En términos globales su participación alcanza del orden de un 86% del volumen de negocios que gestiona.

i) Inmobiliaria Manquehue S.A.

Matriz del Grupo Manquehue, es la Sociedad que presta los servicios profesionales de asesoría, gestión y operación inmobiliaria, tanto en las áreas legal, ventas, marketing, negocios, atención al cliente, post venta, administración y finanzas, contabilidad, recursos humanos, urbanismo, construcción y arquitectura, como asimismo en otras que pudieran corresponderle en el ámbito de su finalidad a las distintas filiales.

ii) Manquehue Gestión Ltda.

Agrupadas en esta sociedad se encuentran las participaciones que posee Manquehue en todos los proyectos que desarrolla a través de las distintas filiales, negocios conjuntos y/o asociadas, creadas para tal efecto y de las cuales Manquehue posee entre un 50% y un 100% de participación. Dentro de los socios en cada proyecto se encuentran otros gestores inmobiliarios, constructoras y fondos de inversión.

El área de negocios de esta Sociedad se centra en el mercado inmobiliario de primera vivienda de casas y departamentos en la Región Metropolitana, y en el mercado de primera vivienda en la zona de Machalí en la VI región.

Cada filial desarrolla un proyecto inmobiliario a la vez, contratando los servicios de gestión inmobiliaria, administración y comercial a Inmobiliaria Manquehue S.A., y los de construcción y post venta a Constructora Manquehue Ltda. o un tercero contratado especialmente vía un proceso de licitación y con contratos de construcción por suma alzada. Excepcionalmente existen proyectos en que la construcción es desarrollada por constructoras donde participa a través de consorcios inmobiliarios, como en los casos de los proyectos “Parque Nogales” y “Ciudad del Sol”.

iii) Constructora Manquehue Ltda.

Con fecha 29 de marzo de 2023, de acuerdo con el plan estratégico de la Compañía, que define concentrar el foco de operaciones en las unidades de negocio de desarrollo Inmobiliario en Extensión (casas) y Densidad (departamentos) y Macrolotes (Piedra Roja), se realizó la desvinculación de los últimos ejecutivos y equipo de trabajo de Constructora Manquehue Ltda.

De esta forma, tanto las obras de casas como de edificios son y serán contratados con terceros expertos en ese tipo de obras, vía licitaciones y con contratos de construcción por suma alzada y administración delegada, dependiendo de las características del proyecto.

iv) Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.

Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. (Piedra Roja) es la filial a través de la cual se realiza la comercialización de macrolotes y lotes de tierra en Piedra Roja, Chicureo, comuna de Colina, para el desarrollo de proyectos habitacionales y de equipamiento complementario según un plan de negocios específico. En este esquema operativo, Manquehue, para el desarrollo de proyectos inmobiliarios como Aguas Claras, Los Robles, Aguapiedra y recientemente el terreno para el desarrollo del proyecto Terrapiedra, ha debido comprar de forma competitiva a Piedra Roja los terrenos requeridos para su desarrollo a valores de mercado, transformándose Manquehue con ello en uno más de los posibles operadores inmobiliarios clientes de Piedra Roja.

1.3. Inscripción en el Registro de Valores

A partir del 9 de agosto de 2017, la Sociedad se encuentra inscrita en el Registro de Valores bajo el N° 1147 y por ello, está sujeta a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

1.4. Segmentos de negocios

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos de gestión proporcionados a los responsables de la Administración de tomar las 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 por el tipo de negocio como desarrollo inmobiliario y macrolotes. Esta información se detalla en Nota N° 29.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y CAMBIOS CONTABLES

2.1. Estados Financieros Consolidados

a. Bases de preparación

Los presentes estados financieros consolidados, se presentan en pesos chilenos y se han preparado a partir de los registros de contabilidad mantenidos por Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales (en adelante, indistintamente el “Grupo Manquehue”, el “Grupo” o la “Sociedad”). Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante IASB).

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a los importes revaluados o valores razonables al final de cada ejercicio, como se explica en las políticas contables más adelante. Por lo general, el costo histórico está basado en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo, o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valoración directa. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Sociedad tiene en cuenta las características de los activos o pasivos si los participantes del mercado toman esas características a la hora de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de valoración y/o revelación de los estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de:

- i) Las operaciones de leasing que están dentro del alcance de NIIF 16,
- ii) Las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor de mercado, (pero que no son su valor razonable, tales como el valor neto realizable de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36).

b. Período contable

Los presentes estados financieros consolidados incluyen los siguientes estados:

- Estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados consolidados de resultados integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados consolidados de flujos de efectivo directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

c. Responsabilidad de la información

El Directorio de Inmobiliaria Manquehue S.A. ha tomado conocimiento de la información contenida en estos estados financieros consolidados, y se declara responsable respecto de la veracidad de la información incorporada en los mismos, y de la aplicación de los principios

y criterios incluidos en las NIIF, normas emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los presentes estados financieros consolidados fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 28 de marzo de 2024.

2.2. Nuevos pronunciamientos contables

a) Las siguientes Normas, Enmiendas e Interpretaciones a NIIF han sido adoptadas en estos estados financieros consolidados:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Revelación de políticas contables (Enmiendas a NIC 1 y NIIF Declaración de Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de estimaciones contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto diferido relacionado a activos y pasivos que se originan de una sola transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Reforma tributaria internacional – Reglas Modelo Pilar Dos (enmienda a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

La aplicación de NIIF 17 y de estas enmiendas no ha tenido efecto en los montos reportados en estos estados financieros consolidados, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

b) Normas y Enmiendas que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivos no corrientes con convenios de deuda (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Acuerdos de Financiación de Proveedores (enmiendas a NIC 7 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Falta de intercambiabilidad (enmiendas a NIC 21)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.
Modificaciones a las normas de sostenibilidad (SASB) para mejorar su aplicabilidad internacional	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.

La Administración de la Sociedad se encuentra evaluando los efectos iniciales de la aplicación de estas nuevas enmiendas a las normas.

2.3. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incorporan los estados financieros de la Sociedad y entidades controladas por la Sociedad (sus subsidiarias). El control se logra cuando la Sociedad tiene:

- (a) poder sobre la inversión (derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada, es decir, las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de la participada);
- (b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada; y
- (c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en sus rendimientos.

La Sociedad reevaluará si tiene o no control en una participada si los hechos y circunstancias indican que ha habido cambios en uno o más de los tres elementos de control mencionados anteriormente.

Cuando la Sociedad tiene menos que la mayoría de los derechos a voto de una sociedad participada, tiene el poder sobre la sociedad participada cuando estos derechos a voto son suficientes para darle en la práctica la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada unilateralmente. La Sociedad considera todos los hechos y circunstancias para evaluar si los derechos a voto en una participada son suficientes para darle el poder, incluyendo:

- (a) el número de los derechos de voto que mantiene el inversor en relación con el número y dispersión de los que mantienen otros tenedores de voto;
- (b) los derechos de voto potenciales mantenidos por el inversor, otros tenedores de voto u otras partes;
- (c) derechos que surgen de otros acuerdos contractuales; y
- (d) cualesquiera hechos y circunstancias adicionales que indiquen que el inversor tiene, o no tiene, la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que esas decisiones necesiten tomarse, incluyendo los patrones de conducta de voto en reuniones de accionistas anteriores.

La consolidación de una subsidiaria comenzará desde la fecha en que el inversor obtenga el control de la participada y cesará cuando pierda el control sobre ésta. Específicamente, los ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o vendida durante el año se incluyen en los estados financieros consolidados de resultados integrales desde la fecha en que la Sociedad obtiene el control hasta la fecha en que la Sociedad deja de controlar la subsidiaria.

La ganancia o pérdida de cada componente de otros resultados integrales son atribuidas a los propietarios de la Sociedad y a la participación no controladora, según corresponda. El total de resultados integrales es atribuido a los propietarios de la Sociedad y a las participaciones no controladoras aun cuando el resultado de la participación no controladora tenga un déficit de saldo.

Si una subsidiaria utiliza políticas contables diferentes de las adoptadas en Los estados financieros consolidados, para transacciones y otros sucesos similares en circunstancias parecidas, se realizarán los ajustes adecuados en los estados financieros de las subsidiarias al elaborar los estados financieros consolidados para asegurar la conformidad con las políticas contables del Grupo Manquehue.

Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre las entidades del holding, son eliminados en la consolidación.

Participaciones no controladoras - Una controladora presentará las participaciones no controladoras en el estado de situación financiera consolidado, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora.

Cambios en las participaciones de la Sociedad en filiales existentes

Los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control son transacciones de patrimonio. Cualquier diferencia entre el importe por el que se ajustan los intereses minoritarios y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el patrimonio neto y se atribuye a los propietarios de la controladora. No se realiza ningún ajuste en el importe en libros de la plusvalía, ni se reconocen ganancias o pérdidas en la cuenta de resultados. Cuando se pierde control de una filial, se reconoce una ganancia o pérdida en resultados y se calcula como la diferencia entre (i) el agregado del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida; y (ii) el importe en libros previo de los activos (incluyendo la plusvalía), y pasivos de la filial y cualquier participación no controladora.

Cuando los activos de la filial son medidos a montos revaluados o a valor razonable y la correspondiente ganancia o pérdida acumulada ha sido reconocida en otros resultados integrales y acumulada en patrimonio, los importes previamente reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en patrimonio se contabilizan como si la Sociedad hubiese vendido directamente los activos relevantes (es decir, reclasificado a resultados o transferido directamente a resultados retenidos como se especifica por las NIIF aplicables). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la antigua filial a la fecha en que se pierde control se considerará como el valor razonable en el momento de reconocimiento inicial para su medición posterior bajo NIIF 9 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, cuando proceda, como el costo en el momento de reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o un negocio conjunto.

Asociadas y Negocios Conjuntos - Una asociada es una entidad sobre la cual la Sociedad ejerce influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en las decisiones de políticas financieras y operativas, pero no control o control conjunto sobre esas políticas. Los resultados, activos y pasivos de las asociadas son incorporados en estos estados financieros consolidados utilizando el método de la participación, excepto cuando la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso es contabilizada en conformidad con IFRS 5 Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas. Bajo el método de la participación, las inversiones en asociadas son registradas inicialmente al costo, y son ajustadas posteriormente en función de los cambios que experimenta, tras la adquisición, la porción de los activos netos de la asociada que corresponde a la Sociedad, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales.

Cuando la participación del Grupo Manquehue en las pérdidas de una asociada o negocio conjunto excede su participación en éstos, la entidad dejará de reconocer su participación en las pérdidas adicionales. La participación en una asociada o negocio conjunto será el importe en libros de la inversión en la asociada o negocio conjunto determinado según el método de la participación, junto con cualquier participación a largo plazo que, en esencia, forme parte de la inversión neta de la entidad en la asociada o negocio conjunto.

Un Negocio conjunto es un acuerdo por medio del cual las partes tienen un acuerdo de control conjunto que les da derecho sobre los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto se produce únicamente cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que están compartiendo el control.

Una inversión se contabilizará utilizando el método de la participación, desde la fecha en que pasa a ser una asociada o negocio conjunto. En el momento de la adquisición de la inversión cualquier diferencia entre el costo de la inversión y la parte de la entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la participada, se contabilizará como plusvalía, y se incluirá en el importe en libros de la inversión. Cualquier exceso de la participación de la entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la participada sobre el costo de la inversión, después de efectuar una reevaluación, será reconocida inmediatamente en los resultados integrales.

La Sociedad discontinúa el uso del método del patrimonio, en la fecha en que la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión está clasificada como mantenida para la venta.

La diferencia entre el valor contable de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se suspendió, y el valor razonable de cualquier participación mantenida se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida en la disposición de la asociada o negocio conjunto. Además, si la sociedad registró un resultado previamente en otros resultados integrales relacionado a esa asociada o negocio conjunto, dicho importe se debería registrar de la misma forma que si esa asociada o negocio conjunto hubieran vendido directamente los activos o pasivos relacionados.

La Sociedad continúa usando el método de la participación cuando una inversión en una asociada se convierte en una inversión en un negocio conjunto o una inversión en un negocio conjunto se convierte en una inversión en una asociada. No hay una remediación del valor razonable sobre dichos cambios en la participación.

Cuando la sociedad reduce su participación en una asociada o un negocio conjunto, y continúa usando el método de la participación, los efectos que habían sido previamente reconocidos en otros resultados integrales deberán ser reclasificados a ganancia o pérdida de acuerdo con la proporción de la disminución de participación en dicha asociada. Cuando una sociedad del grupo realiza transacciones con una entidad asociada o un negocio conjunto, las ganancias y pérdidas resultantes de las transacciones con la asociada o con el negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados de la Sociedad solo en la medida de la participación de la asociada o negocio conjunto.

2.4. Entidades subsidiarias

El siguiente es el detalle de las empresas incluidas en la consolidación:

RUT	Nombre Sociedad	País	Tipo de relación	Porcentaje de participación			
				31-12-2023			31-12-2022
				Directo	Indirecto	Total	Total
76.216.575-9	Inmobiliaria Los Maderos SpA	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	Filial	-	70,00	70,00	70,00
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda. (1)	Chile	Filial	99,90	0,10	100,00	99,90
76.335.860-7	Inmobiliaria Santa María del Mar Ltda. (2)	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA (2)	Chile	Filial	-	-	-	100,00
76.165.666-k	Inmobiliaria La Fuente SpA (2)	Chile	Filial	-	-	-	100,00
76.165.733-k	Inmobiliaria Los Candiles SpA (2)	Chile	Filial	-	-	-	100,00
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	Filial	-	70,00	70,00	70,00
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	Filial	-	70,00	70,00	70,00
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	Filial	-	70,00	70,00	70,00
76.414.366-3	Inmobiliaria Alto Hacienda SpA	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.000.430-8	Administradora San Cristóbal Ltda.	Chile	Filial	-	68,344	68,344	68,344
76.072.000-3	Administradora San Isidro Ltda.	Chile	Filial	-	68,344	68,344	68,344
99.579.330-K	Chicureo Comercial SpA	Chile	Filial	-	68,344	68,344	68,344
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
77.799.840-4	Hacienda Chicureo Inmobiliaria Ltda.	Chile	Filial	-	81,05	81,05	81,05
96.934.070-4	Hacienda Chicureo S.A.	Chile	Filial	-	81,05	81,05	81,05
76.047.861-K	Inmobiliaria Víctor Rae 5673 Ltda.	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	Filial	-	68,344	68,344	68,344
76.005.121-7	Inmobiliaria Cumbres del Cóndor Ltda.	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.175.560-9	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
87.970.900-8	Inmobiliaria Santa María de Manquehue Ltda.	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda. (ex Manquehue Servicios Ltda.) (3)	Chile	Filial	99,90	0,10	100,00	100,00
76.115.471-0	Manquehue SpA	Chile	Filial	100,00	-	100,00	100,00
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	Filial	68,344	-	68,344	68,344
76.410.647-4	El Peñón Manquehue SpA	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.994.039-1	Inmobiliaria Los Leones 1500 SpA	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00

(1) Con fecha 28 de diciembre de 2023, se materializa escritura de modificación de sociedad de la filial Constructora Manquehue Ltda., en donde se establece que la filial Manquehue SpA adquiere el 0,01% de participación que mantenía Claudio Olivares Collado en Constructora Manquehue Ltda., con esto, el Grupo Manquehue queda con el 100% de su participación.

(2) Con fecha 31 de octubre de 2023, mediante la formalización de escritura pública, la filial Inmobiliaria Santa María del Mar Ltda. absorbe a las sociedades filiales Inmobiliaria Montepiedra SpA, Inmobiliaria La Fuente SpA e Inmobiliaria Los Candiles SpA.

(3) Con fecha 31 de diciembre de 2022, se produce la fusión por absorción de las filiales Manquehue Desarrollos Ltda. y Manquehue Servicios Ltda., siendo esta última la continuadora legal. Producto de esta fusión se modifica la razón social de Manquehue Servicios Ltda. a Manquehue Gestión Ltda.

2.5. Moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo Manquehue se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que operan (moneda funcional). La moneda funcional del Grupo Manquehue es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros consolidados. Los pesos chilenos son redondeados a los miles de pesos más cercanos.

2.6. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos, depósitos a plazo, fondos mutuos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento de tres meses o menos desde su fecha de origen.

El Grupo Manquehue confecciona el estado de flujo de efectivo por el método directo.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

2.7. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Sociedad se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable.

Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

2.7.1 Activos financieros

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y

- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante lo anterior, la Sociedad puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Sociedad podría irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- La Sociedad podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

Costo amortizado y método del interés efectivo

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial. Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas. Por otro lado, el valor en libros bruto de un activo

financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas.

El ingreso por intereses se reconoce usando el método del interés efectivo para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio. Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero con deterioro de valor crediticio mejora de manera tal que el activo financiero ya no tiene deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses se reconoce aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la Sociedad reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio.

Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye en la línea "ingresos financieros".

Activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI)

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método del interés efectivo son reconocidos en resultados. Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral" en patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

Instrumentos de patrimonio designados para ser medidos a VRCCORI

En el reconocimiento inicial, la Sociedad puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio para ser medidas a VRCCORI. La designación como VRCCORI no está permitida, si el instrumento de patrimonio es mantenido para negociar o si es una

contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Sociedad gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz).

Las inversiones en instrumentos de patrimonio medidas a VRCCORI son inicialmente medidas a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, son medidas a su valor razonable reconociendo las pérdidas y ganancias de cambios en el valor razonable en otro resultado integral y acumuladas en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en patrimonio. La ganancia o pérdida acumulada no será reclasificada a resultados al momento de vender los instrumentos de patrimonio, en su lugar, serán transferidas a resultados retenidos.

Los dividendos sobre estas inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en resultados cuando la Sociedad tenga derecho a recibir el dividendo, sea probable que la Sociedad reciba los beneficios económicos asociados con el dividendo y el importe del dividendo puede ser medido de forma fiable, a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Los dividendos son incluidos en la línea “ingresos financieros” en el estado de resultados.

Instrumentos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR)

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a VRCCORI son medidos a VRCCR. Específicamente, las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a VRCCR, a menos que la Sociedad designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a VRCCORI, en su reconocimiento inicial.

Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al VRCCR, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes. La Sociedad no ha designado ningún instrumento financiero para ser medido a VRCCR.

Los activos financieros designados como VRCCR son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidas en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura.

La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o intereses ganados sobre el activo financiero y es incluida en la línea “ingresos financieros”.

El valor razonable se determina de la manera descrita en nota 27.

2.7.2 Deterioro de activos financieros

La Sociedad reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (“PCE”) sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a VRCCORI, cuentas por cobrar por arrendamientos, importes adeudados por clientes bajo contratos en construcción, así como también un compromiso de préstamos y contratos de garantía financiera. No se reconoce una pérdida por deterioro para inversiones en instrumentos de patrimonio. El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero.

La Sociedad siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, importes adeudados de clientes bajo contratos de construcción y cuentas por cobrar por arrendamientos. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Sociedad, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Sociedad reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Sociedad mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses. La evaluación de si debieran ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Aumento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Sociedad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el

riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, la Sociedad considera información cuantitativa y cualitativa que se razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de la Sociedad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que se relaciona con las operaciones principales de la Sociedad, a saber, el mercado de artículos de ocio y equipos electrónicos, la industria de la construcción de propiedades residenciales y el negocio de software de tecnologías de información.

En particular, la siguiente información se tiene en consideración cuando se evalúa si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo actual o esperado en la clasificación de riesgo interna o externa (si está disponible) del instrumento financiero;
- Un deterioro significativo en los indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, precios del swap de incumplimiento crediticio para el deudor, o la duración o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero ha sido menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos actuales o pronosticados en el negocio, condiciones financieras o económicas que se espera ocasionen una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones financieras;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operacionales del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito sobre otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Cambios adversos significativos actuales o pronosticados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulten en una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones financieras.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Sociedad presume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 30 días, a menos que la Sociedad tenga información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

No obstante lo anterior, la Sociedad asume que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si: (i) el instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento; (ii) el deudor tiene una capacidad robusta para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo en el corto plazo; y (iii) los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocios en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducirán la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo. La Sociedad considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando tiene una

clasificación crediticia interna o externa de “grado de inversión” de acuerdo con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio.

Para compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, la fecha en que la Sociedad pasa a ser una parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a efectos de aplicar los requerimientos de deterioro de valor. Al evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial de un compromiso de préstamo, la Sociedad considera los cambios en el riesgo de que ocurra un incumplimiento del préstamo con el que se relaciona el compromiso de préstamo; para contratos de garantía financiera, la Sociedad considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incumpla el contrato.

La Sociedad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los modifica según sea apropiado para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes que el importe pase a estar moroso.

Definición de incumplimiento

La Sociedad considera lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperable.

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- Información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a la Sociedad, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por la Sociedad).

Independientemente del análisis anterior, la Sociedad considera que ha ocurrido un incumplimiento cuando un activo financiero está en mora por más de 90 días, a menos que la Sociedad tenga información razonable y sustentable para demostrar que un criterio de incumplimiento más aislado es más apropiado.

Activos financieros con deterioro de valor crediticio

Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- a) dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- b) una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
- c) el prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
- d) se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o

e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Política de castigo

La Sociedad castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando las gestiones de cobranza se han agotado. Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Sociedad, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento de la Sociedad de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Sociedad en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Sociedad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.

Para compromisos de préstamos sin utilizar, una pérdida crediticia es el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Sociedad si el tenedor del compromiso de préstamo dispone del préstamo; y los flujos de efectivo que la Sociedad espera recibir si dispone del préstamo.

Cuando la PCE durante el tiempo de vida del activo se mide sobre una base colectiva para atender los casos en que la evidencia de aumentos significativos en el riesgo crediticio a nivel de instrumento individual puede no estar aún disponible, los instrumentos financieros se agrupan de la siguiente manera:

- Naturaleza de los instrumentos financieros (es decir, las cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar por arrendamiento e importes adeudados de clientes en contratos de construcción de la Sociedad son cada uno evaluados como un grupo separado. Los préstamos a partes relacionadas son evaluados por pérdidas crediticias esperadas sobre una base individual);
- Estatus de morosidad;
- Naturaleza, tamaño e industria de los deudores;
- Naturaleza de las garantías por cuentas por cobrar por arrendamientos; y

- Clasificaciones crediticias externas si estuvieren disponibles.

La agrupación es revisada regularmente por la administración para asegurarse que los integrantes de cada grupo continúen compartiendo similares características de riesgo crediticio.

Si la Sociedad ha medido la corrección de valor por pérdidas para un instrumento financiero a un importe equivalente a las PCE durante el tiempo de vida del activo en el período de reporte anterior, pero determina en el período de reporte actual que las condiciones para PCE durante el tiempo de vida del activo ya no se cumplen, la Sociedad mide la corrección de valor por pérdidas a un importe equivalente a la PCE de los próximos doce meses a la fecha de reporte actual.

La Sociedad reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas, excepto para los instrumentos financieros que son medidos a VRCCORI, para los cuales la corrección de valor se reconoce en otros resultados integrales y se acumula en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral”, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja en cuentas de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si la Sociedad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Sociedad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la Sociedad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Sociedad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados. Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” es reclasificada a resultados. En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio el cual la Sociedad a elegido en el reconocimiento inicial medirlo a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados retenidos.

2.7.3 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por una entidad de la Sociedad se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por una entidad de la Sociedad se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio de la Sociedad se reconocen y se deducen directamente en patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en resultados en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo o a VRCCR.

Sin embargo, los pasivos financieros que se originan cuando una transferencia de un activo financiero no califica para darlo de baja o cuando aplica el enfoque de involucramiento continuo, contratos de garantía financiera emitidos por la Sociedad, y compromisos emitidos por la Sociedad para otorgar un préstamo a una tasa de interés por debajo del mercado son medidos en conformidad con las políticas contables específicas establecidas más adelante.

Pasivos financieros medidos a VRCCR

Los pasivos financieros se clasifican al VRCCR cuando el pasivo financiero es (i) una contraprestación contingente que sería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica IFRS 3, (ii) mantenido para negociar, o (iii) se designa a VRCCR.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Sociedad gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado, excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz.

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero mantenido para negociar o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como VRCCR al momento del reconocimiento inicial si:

- Tal designación elimina o reduce significativamente alguna incongruencia en la medición o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual se administra y evalúa sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con la documentada estrategia de inversión o de administración del riesgo de la Sociedad, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y NIIF 9 permita que la totalidad del contrato sea designado como a VRCCR.

Los pasivos financieros a VRCCR se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida en los cambios del valor razonable en el estado de resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier interés obtenido sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de 'ingresos/costos financieros' en el estado de resultados.

Sin embargo, para pasivos financieros designados a VRCCR, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo se reconoce en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales crearía o incrementaría una asimetría contable en resultados. El importe remanente del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero que son reconocidos en otros resultados integrales no son posteriormente reclasificados a resultados; en su lugar, son transferidos a resultados retenidos una vez dado de baja el pasivo financiero.

Las pérdidas o ganancias sobre contratos de garantía financiera o compromisos de préstamos emitidos por la Sociedad que sean designados por la Sociedad para ser medidos a VRCCR se reconocen en resultados.

Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no sean (1) una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (2) mantenidos para negociar; o (3) designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método del interés efectivo.

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés

efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio

Para pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y son medidos a costo amortizado al cierre de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio se determinan sobre la base del costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias o pérdidas por diferencias de cambio se reconocen en resultados en la línea “diferencias de cambio”, para pasivos financieros que no formen parte de una designada relación de cobertura.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y son convertidos al tipo de cambio de cierre de cada período de reporte. Para pasivos financieros que son medidos a VRCCR, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y se reconocen en resultados para pasivos financieros que no sean parte de una relación de cobertura.

Baja en cuentas de pasivos financieros

La Sociedad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Sociedad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

2.8. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Adicionalmente, en la medición posterior se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando exista evidencia objetiva de que alguna de las empresas del Grupo Manquehue no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. Dicha provisión se determina caso a caso, conforme a un estudio individual de cada transacción.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, exceptuando cuentas por cobrar a corto plazo cuando el efecto del descuento no es importante.

2.9. Inventarios

El Grupo Manquehue valoriza sus inventarios 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 es menor al costo, se realiza una provisión por el diferencial del valor con cargo a resultados del ejercicio.

El costo de las viviendas está conformado principalmente por el terreno donde se desarrolla el proyecto, contrato de construcción por suma alzada, honorarios de arquitectos y calculistas, permisos y derechos municipales, gastos de operación, costo de financiamiento y otros desembolsos relacionados directamente con la construcción, necesarios para su terminación.

El costo de los terrenos clasificados en inventarios también incluye mitigaciones y urbanización necesarias para el desarrollo y venta de los mismos.

Los inventarios según su naturaleza y grado de avance de construcción se clasifican en inmuebles para la venta, obras en curso y terrenos para futuros proyectos se presentan según su fecha estimada de escrituración en corriente y no corriente.

El inventario para el proceso productivo corresponde al stock de materiales comprados y aún no utilizados en la construcción.

Los inventarios informados en los presentes estados financieros consolidados comprenden principalmente los siguientes:

- Terrenos: corresponden a aquellos lotes y macrolotes dispuestos para la venta y para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios
- Inventarios de materiales: Comprende activos utilizados por las Constructoras del Grupo para desarrollar su proceso constructivo y servicio de post venta y que al cierre de los estados financieros corresponde al inventario en las bodegas.
- Obras en ejecución: se agrupan en este ítem, todos aquellos proyectos que a la fecha de cierre de los estados financieros consolidados se encuentran en desarrollo y en proceso constructivo.
- Unidades terminadas: Corresponden a viviendas, sitios y macrolotes en stock dispuestos para la venta en el transcurso normal de los negocios del Grupo.
- Otros inventarios: En este ítem se acumulan mitigaciones y desembolsos activados que formarán parte de las unidades terminadas al final del proceso productivo.

2.10. Activos intangibles distintos a la plusvalía

Los activos intangibles que se adquieran separadamente se medirán al costo en el reconocimiento inicial. Los activos intangibles que se generen internamente no son capitalizados y el gasto se refleja en el estado de resultados en el ejercicio en el cual se incurra, excepto por los costos de desarrollo capitalizados que la normativa permita activar.

Las vidas útiles de los activos intangibles se evalúan como finitas o indefinidas. Los activos intangibles con vidas finitas se amortizan durante la vida útil económica y su deterioro se evalúa cada vez que existen indicadores que el activo intangible pueda estar deteriorado. El deterioro de activos intangibles con vidas útiles indefinidas se probará anual o individualmente o al nivel de unidad generadora de efectivo. Tales intangibles no son amortizados. La vida de un activo intangible con vida indefinida es revisada anualmente para determinar si continúa en esta misma condición.

Los derechos de agua incluidos en los presentes estados financieros corresponden a intangibles con vida útil indefinida, por tanto, no están afectos a amortización.

Las licencias de programas informáticos son capitalizadas al valor de los costos incurridos en adquirirlas y prepararlas para usar los programas específicos. Estos costos se amortizan linealmente durante sus vidas útiles estimadas (entre 3 y 5 años).

Los gastos relacionados con el desarrollo o mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto en el período en que se incurran.

Los costos directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por el Grupo Manquehue, y que es probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costos durante más de un año, se reconocen como activos intangibles.

Los costos directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los costos de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos, se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

2.11. Menor valor o plusvalía comprada (Goodwill)

El menor valor corresponde a la diferencia existente entre el precio pagado en la adquisición de sociedades asociadas o coligadas y el valor de la parte proporcional de los activos, pasivos y pasivos contingentes adquiridos en estas sociedades. Este menor valor se incluye en su importe en libros a su costo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro y no es amortizable.

La plusvalía comprada se asigna a unidades generadoras de efectivo, para efectos de realizar las pruebas de deterioro. 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. Para el caso del Grupo Manquehue, las unidades generadoras de efectivo corresponden a las viviendas que se desarrollarán en los proyectos que generan la plusvalía, por consiguiente, las disminuciones se realizan en cada ejercicio dependiendo de la venta de dichas viviendas.

Adicionalmente, en la medida que ocurran hechos o cambios en las circunstancias que afectan al menor valor, el deterioro de este activo es evaluado. Las pruebas de deterioro se efectúan considerando la mejor estimación de la proyección de ventas de las unidades generadoras de efectivo, evaluando la recuperabilidad del activo.

La Administración efectuó una evaluación de la recuperabilidad del proyecto Cumbres del Peñón SpA, considerando que, debido a ciertas situaciones, existió un retraso en su desarrollo. Como resultado de su evaluación, se registró el deterioro de la inversión y plusvalía asociada a este proyecto, el que se mantiene en esta condición hasta la fecha de los presentes estados financieros consolidados.

2.12. Propiedades, planta y equipo

Los activos clasificados como propiedades, planta y equipo del Grupo Manquehue, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición posterior se valorizarán a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación y provisiones por deterioro.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando sea probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de estos activos vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable.

Las reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio o período en el que se incurran.

Las construcciones u obras en curso incluyen los siguientes conceptos devengados únicamente durante el período de construcción:

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

La depreciación de las propiedades, planta y equipo se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales distribuidos sobre sus vidas útiles técnicas estimadas.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajusta si es necesario, en cada cierre de ejercicio, de tal forma de tener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

En la medida que ocurran hechos o cambios en las circunstancias que afectan las propiedades, plantas y equipos, el deterioro de este activo es evaluado considerando sólo si existen estos indicadores. 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 las ventas de estos activos se calcularán comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluirán en el estado de resultados.

2.13. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar rentas, plusvalías o ambas, las cuales son valorizadas al costo de adquisición.

Las propiedades de inversión que mantienen las empresas del Grupo Manquehue comprenden principalmente terrenos para el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios, los cuales son adquiridos a través de compra directa vía financiamiento bancario, leasing y convenios (bodegajes).

Las propiedades de inversión se registran al costo, incluyéndose los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan al costo menos depreciación acumulada (excepto en los terrenos) y las pérdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de la enajenación o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la enajenación. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en resultados en el ejercicio en que se da de baja la propiedad.

Los activos clasificados en este rubro son sometidos a pruebas de deterioro siempre y cuando exista evidencia que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros pueda no ser recuperable.

2.14. Costos financieros

Los costos por intereses incurridos para 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 en el rubro "Costos Financieros".

2.15. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

Los activos que estén 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 para evaluar si existen indicadores que señalen que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría haber disminuido.

A la fecha de los presentes estados financieros consolidados no existen indicadores que permitan concluir que alguno de los activos no financieros tenga un riesgo de pérdidas de valor por deterioro. Para el caso de la plusvalía, se evalúan por medio de proyecciones de ventas de las unidades generadoras de efectivo la recuperabilidad de dicho activo. La venta de las viviendas representa la disminución de la plusvalía, el cual se efectúa en cada ejercicio.

2.16. Préstamos que devengan intereses

Los préstamos que devengan intereses comprenden principalmente los créditos que mantienen empresas del Grupo Manquehue con bancos e instituciones financieras.

Se clasifican en el estado de situación financiera como pasivos corrientes a menos que el Grupo tenga la facultad incondicional de diferir el pago de la obligación por a lo menos doce meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

2.17. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar documentados adeudados a acreedores. Se presentan en el pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros consolidados, los cuales son presentados en el pasivo no corriente.

2.18. Provisiones

Las empresas del Grupo Manquehue reconocen una provisión cuando exista una obligación presente, de carácter legal o implícita, que provenga de eventos pasados y que la Administración determine que es probable que la sociedad tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para liquidar la obligación, y que el monto de la obligación pueda estimarse de manera confiable.

La cuantificación de las provisiones se realiza teniendo en consideración la mejor información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y se vuelve a estimar en cada cierre contable.

Las provisiones por concepto de urbanización y mitigaciones que mantiene la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., son revisadas al menos cada dos años por la administración, con el objeto de verificar y actualizar las bases y supuestos de dichas estimaciones. Para las provisiones de urbanización, se revisan los planes de urbanización pendientes de ejecutar de acuerdo con el Plan Director y se contrasta contra el costo de obras de urbanización, los que son similares en complejidad a las obras reales ejecutadas (propias o de terceros). También se utiliza la validación de consultores especialistas en inspección de obras. Para las obras de mitigación de aguas lluvias y esteros, cuya información relacionada con las obras de canalización proviene de estudios realizados por la autoridad (M.O.P.), dichos proyectos son financiados en conjunto con esta autoridad y cuyas estimaciones se realizan en base a los convenios firmados para las mitigaciones viales.

Las provisiones son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo.

La Administración ha definido para este descuento, utilizar la tasa para bonos en UF a 10 años (BCU, BTU) definida por el Banco Central de Chile, más un spread de 1,4%.

Las tasas de descuento real utilizadas son las siguientes:

Fecha	Tasa %
31 de diciembre de 2023	3,81%
31 de diciembre de 2022	3,08%

2.19. Beneficios a los empleados

- i) 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.
- ii) Indemnizaciones por años de servicio
Inmobiliaria Manquehue S.A. constituye obligaciones por indemnizaciones por cese de servicios del personal, establecido en acuerdos contractuales con algunos de sus ejecutivos. Estas indemnizaciones han sido calculadas de acuerdo con NIC 19.

2.20. Arrendamientos

La Sociedad como arrendatario

La Sociedad evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento, al inicio del contrato.

La Sociedad reconoce un activo por derecho de uso y un correspondiente pasivo por arrendamiento con respecto a todos los acuerdos de arrendamiento en los cuales es el arrendatario, excepto por arrendamientos de corto plazo (definidos como un arrendamiento con un plazo de arriendo de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, la Sociedad reconoce los pagos de arrendamiento como un costo operacional sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento a menos que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el cual los beneficios económicos de los activos arrendados son consumidos.

El pasivo por arrendamiento es inicialmente medido al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados a la fecha de comienzo, descontados usando la tasa implícita en el arrendamiento. Si esta tasa no puede determinarse fácilmente, la Sociedad utiliza la tasa incremental por préstamos. Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen:

- Pagos fijos, menos cualquier incentivo por arrendamiento;
- Pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- Importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción; y
- Pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento es presentado dentro del rubro "Pasivos por arrendamientos" de los estados consolidados de situación financiera.

El pasivo por arrendamiento es posteriormente medido incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento (usando el método de la tasa efectiva) y reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamientos realizados.

La Sociedad remide el pasivo por arrendamiento (y realiza los correspondientes ajustes al activo por derecho de uso respectivo) cuando:

- Se produce un cambio en el plazo del arrendamiento o cuando se produzca un cambio en la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es remedido descontando los pagos de arrendamiento revisados usando una tasa de descuento revisada.
- Se produce un cambio en los pagos por arrendamiento futuros procedente de un cambio en un índice o una tasa usados para determinar esos pagos o se produzca un cambio en el pago esperado bajo una garantía de valor residual, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento es remedido descontando los pagos por arrendamiento revisados usando la tasa de descuento inicial (a menos que los pagos por arrendamiento cambien debido a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se utiliza una tasa de descuento revisada).
- Se modifica un contrato de arrendamiento y esa modificación no se contabiliza como un arrendamiento por separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es remedido descontando los pagos por arrendamiento revisados usando una tasa de descuento revisada.

Los activos por derecho de uso comprenden el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, los pagos por arrendamiento realizados antes o a contar de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos y cualesquiera costos directos iniciales incurridos. Los activos por derecho a uso son posteriormente medidos al costo menos depreciación y pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Cuando la Sociedad incurre en una obligación por costos para dismantelar o remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, una provisión es reconocida y medida en conformidad con NIC 37. Los costos son incluidos en el correspondiente activo por derecho de uso, a menos que esos costos sean incurridos para producir existencias.

Los activos por derecho de uso son depreciados durante el período menor entre el plazo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Sociedad espera ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso es depreciado durante la vida útil del activo subyacente. La depreciación se realiza desde la fecha de comienzo del arrendamiento.

Los activos por derecho de uso son representados dentro del rubro "Activos por derecho de uso".

La Sociedad aplica NIC 36 para determinar si un activo por derecho de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política contable de “Propiedades, planta y equipos”.

Los pagos variables por arrendamiento que no dependen de un índice o una tasa no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso. Los pagos variables son reconocidos como un gasto en el período en el cual ocurre el evento o condición que origina tales pagos y son incluidos en el rubro “Gastos de administración” en los estados consolidados de resultados.

Como una solución práctica, NIIF 16 permite a un arrendatario no separar los componentes que no son arrendamiento, y en su lugar contabilizar para cualquier arrendamiento y asociados componentes que no son arrendamientos como un solo acuerdo. La Sociedad no ha utilizado esta solución práctica.

La Sociedad como arrendador

Los arrendamientos en los cuales la Sociedad es un arrendador son clasificados como arrendamientos financieros u operacionales. Cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato es clasificado como un arrendamiento financiero. Todos los otros arrendamientos son clasificados como arrendamientos operativos.

Cuando la Sociedad es un arrendador intermedio, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento es clasificado como un arrendamiento financiero u operativo por referencia al activo por derecho de uso que se origina del arrendamiento principal.

El ingreso por arrendamiento de arrendamientos operativos se reconoce sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y acuerdo de un arrendamiento operativo son agregados al importe en libros del activo arrendado y reconocidos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento.

Los importes por cobrar a los arrendatarios bajo arrendamientos financieros son reconocidos como cuentas por cobrar al importe de la inversión neta de la Sociedad en los arrendamientos. El ingreso por arrendamientos financieros es asignado a los períodos contables de manera tal de reflejar una tasa de rendimiento periódica constante sobre la inversión neta pendiente de la Sociedad con respecto a los arrendamientos.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Sociedad aplica NIIF 15 para asignar la contraprestación bajo el contrato a cada componente.

2.21. Contratos de construcción

Los desembolsos relacionados con los contratos de construcción se reconocen cuando se incurre en ellos.

Dichos contratos se encuentran registrados de acuerdo con lo señalado por NIIF 15.

Los ingresos y costos del contrato de construcción se reconocen en resultados de acuerdo con el método de grado de avance.

Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocerán sólo hasta el límite de los costos del contrato incurridos que sea probable que se recuperen. Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos del contrato se reconocen durante el período del contrato. Cuando sea probable que los costos del contrato vayan a exceder el total de los ingresos del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto en el ejercicio.

Respecto de los incumplimientos y/o multas asociadas con la ejecución de contratos de construcción con terceros, éstos se registran directamente en resultado al momento de conocerse, y afectan la proyección de resultados a término de la obra asociada, considerando para estos efectos las provisiones de costos necesarias.

2.22. Capital social

El capital social de la Sociedad está representado por acciones ordinarias, nominativas, de una única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal, las que se registran al monto de la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión.

2.23. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

La Sociedad determina el impuesto a la renta sobre la base imponible en conformidad a las normas legales vigentes. Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos se registran de acuerdo con NIC 12 "impuesto a las ganancias".

El gasto por impuesto a las ganancias está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos.

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

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales puedan compensarse dichas diferencias.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos de cada subsidiaria se presentan en forma neta en el estado de situación financiera si y sólo si, existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma entidad tributaria y la misma autoridad tributaria.

2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera consolidado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a

doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros consolidados 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 a discreción de la Sociedad.

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 neta de proyectos inmobiliarios; departamentos, casas, sitios, macrolotes, prestación de servicios a sociedades relacionadas por concepto de administración de servicios profesionales y la supervisión de la construcción de proyectos inmobiliarios.

La Sociedad reconoce sus ingresos provenientes de contratos con clientes a medida que satisface sus obligaciones de desempeño mediante la transferencia de bienes o servicios comprometidos a sus clientes.

Los ingresos se reconocen en función al precio de la transacción que se asigna a esa obligación de desempeño a la cual la Sociedad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con el cliente.

De acuerdo con lo señalado por la NIIF 15, los ingresos del Grupo corresponden a lo siguiente:

(a) Ingresos por ventas de viviendas:

Los ingresos generados en el segmento Desarrollo Inmobiliario se reconocen, en un punto en el tiempo, cuando se firman las respectivas escrituras de compraventa de las viviendas.

La Sociedad estima que es éste el punto donde el cliente obtiene sustancialmente el control sobre la unidad adquirida, junto con el derecho legal del mismo.

Es práctica común en el mercado inmobiliario que los clientes efectúen promesas de compra sobre los inmuebles efectuando un pago que será imputado al valor de la vivienda al momento de firmar la escritura de compraventa.

Los montos recibidos sobre tales promesas son reconocidos como un pasivo.

(b) Ingresos por ventas de terrenos y proyectos inmobiliarios

Los ingresos generados en el segmento Macrolotes se reconocen cuando se firman las respectivas escrituras de compraventa de los terrenos.

En aquellos casos en que la venta de los terrenos tenga asociado el desarrollo de actividades de urbanización y mitigaciones para el posterior desarrollo de viviendas, los servicios relacionados con tales actividades son considerados como una obligación de desempeño separada, reconociendo su ingreso respectivo en la medida que se van ejecutando y transfiriendo al cliente.

(c) Ingresos por contratos de construcción

La Sociedad reconoce los ingresos por estos contratos en la medida que satisface sus obligaciones de desempeño a lo largo del tiempo en la creación o mejora de un activo que el mandante controla a medida que se crea o mejora dicho activo.

En el caso de los contratos de construcción, la medición del cumplimiento de la obligación de desempeño a lo largo del tiempo de la obra, mediante los costos incurridos (método de recursos) en relación con los costos totales proyectados, es considerada por la Administración una adecuada estimación del grado de satisfacción de las obligaciones con el cliente.

La Sociedad efectúa periódicamente la revisión de los costos proyectados del contrato, así como la identificación de costos incurridos de materiales y equipos significativos que aún no hayan sido instalados. Estos últimos, en caso de existir, son excluidos de la medición.

Los contratos por servicios de construcción consideran normalmente el pago, al inicio del contrato, de anticipos por parte de los mandantes, los cuales son descontados de los estados de pago que se emiten mensualmente por el avance de los servicios. Los anticipos representan un ingreso recibido por servicios aún no prestados y son reconocidos como un pasivo.

(d) Prestación de servicios:

Los ingresos y costos asociados a la prestación de servicios a sociedades relacionadas por concepto de administración de servicios profesionales y supervisión de la construcción de proyectos inmobiliarios se reconocen sobre base devengada.

(e) Sociedades matrices:

Se reconoce el resultado devengado, previa eliminación de los resultados no realizados.

(f) Ingresos por intereses:

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de la tasa de interés efectiva.

(g) Ingresos por dividendos:

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

(h) Ingresos por arriendos:

Los ingresos por arriendo se reconocen a medida que se devengan.

Los montos así determinados están sujetos a provisiones de deterioro de cuentas por cobrar.

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 del Grupo Manquehue en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por la Junta de Accionistas de la Sociedad.

La Sociedad provisionará al cierre de cada año el 30% del resultado, de acuerdo con la Ley N° 18.046 como dividendo mínimo, dado que dicha Ley establece 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.

2.27. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros consolidados no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Grupo tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados integrales y estado consolidado de situación financiera.

Los estados financieros consolidados, no presentan ingresos y gastos netos, en su estado consolidado de resultados integral.

A nivel de saldos en el estado de situación financiera consolidada, se han realizado las siguientes compensaciones de partidas:

- Los activos y pasivos por impuestos corrientes se presentan netos a nivel de subsidiaria, cuando ésta tiene derecho legalmente aplicable para compensar activos corrientes tributarios con pasivos corrientes tributarios, cuando los mismos se relacionen con impuestos girados por la misma autoridad tributaria, y ésta permita a la entidad liquidar o recibir un solo pago neto.

Por lo mismo, se compensan los activos y pasivos por impuestos diferidos de la subsidiaria si, y solo si, se relacionan con impuesto a la renta correspondiente a la misma administración tributaria, siempre y cuando la entidad tenga el derecho legalmente aplicable de compensar los activos por impuestos corrientes, con los pasivos por impuestos corrientes.

2.28. Ganancias por acción

La ganancia básica por acción se calcula como el cociente entre la ganancia (pérdida) neta del período atribuible a la Sociedad y el número medio ponderado de acciones

ordinarias de la misma en circulación durante dicho período, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad en poder de alguna sociedad filial, si en alguna ocasión fuera el caso. Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no han realizado ningún tipo de operación de potencial efecto dilusivo que suponga una ganancia por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

2.29. Medio ambiente

Los desembolsos relacionados con el medio ambiente se reconocen en los resultados del ejercicio o período en que se incurrir.

2.30. Moneda extranjera

Las transacciones que realiza el Grupo Manquehue son en su totalidad en el mercado nacional. Esto implica que tanto los flujos de ingreso como los desembolsos efectuados los realiza en pesos chilenos. Dado lo anterior, los presentes estados financieros consolidados no consideran transacciones en moneda extranjera.

Las “Unidades de Fomento” (UF) son unidades de reajuste las cuales son convertidas a pesos chilenos, la variación de la tasa de cambio es registrada en el Estado Consolidado de Resultados Integrales en el ítem “Resultados por unidades de reajuste”.

2.31. Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 incluyen ciertas reclasificaciones para efectos comparativos y de presentación.

Se reclasifica resultado no realizado desde inventarios no corrientes a propiedades de inversión para que se presente en el rubro donde está el terreno que generó el resultado no realizado.

Rubros	Notas	Saldos previamente informados 31.12.2022 M\$	Ajustes M\$	Saldos reclasificados 31.12.2022 M\$
Inventarios no corrientes	10	26.359.417	2.795.589	29.155.006
Propiedades de inversión	16	93.200.302	(2.795.589)	90.404.713

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS

Es de importancia para la Sociedad tener claridad de los riesgos a los que se encuentra expuesta y cumplir con las acciones que mitiguen su impacto. Actualmente, los riesgos identificados son: riesgos de mercado, riesgo legal, riesgo financiero, riesgo de terrenos, riesgo de construcción, riesgo asociado a la naturaleza cíclica del negocio, riesgo de postventa, riesgo laboral, riesgo de restricciones en el mercado de financiamiento hipotecario, y riesgo de incertidumbre política. El análisis y las acciones tomadas para mitigarlos son materia de periódica revisión por parte del Directorio y Administración de Manquehue, todo contenido debidamente en la Matriz de Riesgos Corporativos, con sus responsables claramente identificados.

3.1. Riesgo de mercado

El sector inmobiliario es sensible a numerosas variables de mercado, tales como tasa de interés, la tasa de desempleo, los salarios reales, así como los precios internacionales de insumos, entre otros, que podrían impactar tanto en la demanda de viviendas como en el margen de las ventas.

Como factor mitigante de este riesgo, la Compañía mantiene relaciones estables de largo plazo con distintas entidades financieras, lo que permite estar alerta a señales de evolución futura del mercado financiero, y por otra parte permite mayor fluidez en las negociaciones de préstamos y sus condiciones.

Así mismo, la Sociedad mantiene un control permanente y estricto del flujo de caja en un horizonte de corto, mediano y largo plazo a través de un detalle mensual, una proyección anual y quinquenal que se actualiza mensualmente

Adicionalmente, la Compañía mantiene una política de diversificación de mercados y productos lo que permite reducir el riesgo del negocio a través de la estabilización de los flujos en el tiempo.

3.2. Riesgos legales

En el sector inmobiliario y construcción se pueden considerar como eventuales riesgos las modificaciones que pueden experimentar las normativas, entre otras, aquellos referidos a evaluación ambiental, el arrendamiento de inmuebles, la eliminación o disminución de beneficios tributarios a la construcción, los cambios en el régimen del Impuesto al Valor Agregado (IVA), sobre todo en lo que respecta a la construcción y servicios, los subsidios a la oferta y demanda inmobiliaria, modificaciones a la tributación de leasing así como la potencial eliminación o disminución de los beneficios provenientes del DFL N° 2 de 1959. Así también puede experimentar riesgos producto de cambios en la norma de construcción de viviendas y urbanismo, la ley de copropiedad inmobiliaria, las reformas tributarias, entre otros.

3.2.1 Crédito especial para empresas constructoras (CEEC)

Si bien, la Ley N° 21.558, publicada en el Diario Oficial con fecha 25 de abril de 2023 posterga la eliminación del Crédito Especial para Empresas Constructoras hasta el 1° de enero de 2027 y modifica el régimen de transición aplicable durante su vigencia, regulado en los artículos quinto, sexto y sexto bis, todos transitorios, de la Ley N° 21.420, permitiendo usar el 100% del CEEC para todos aquellos proyectos que hubiesen obtenido el permiso de edificación con anterioridad al 30 de abril del 2023. La eliminación de este beneficio generará que los costos de obra sean más altos y traspasados de forma directa a las inmobiliarias, generando una reducción en los márgenes y por ende menores utilidades para los proyectos a menos que dicho aumento de costo sea traspasado también al cliente final. Cabe destacar que los proyectos que actualmente desarrolla la Compañía son objeto del crédito señalado. Para mitigar los potenciales efectos futuros de la eliminación del crédito, la Sociedad está trabajando anticipadamente en la reevaluación de proyectos futuros.

3.2.2 Demandas y juicios

Existe una probabilidad de riesgo legal debido a demandas o juicios de clientes que hayan tenido problemas de post venta inmobiliaria, generando un costo adicional para la Compañía o daño a la imagen de marca. Para mitigar este riesgo la Compañía cuenta con una Gerencia de Post Venta que mantienen participa activamente en el diseño y especificación de los proyectos, así como una participación en el proceso de construcción, supervisando la calidad de esta con anterioridad a la entrega final al cliente. Adicionalmente, la Compañía se preocupa de trabajar con proveedores y subcontratos de especialidades de reconocida trayectoria y de calidad.

También, podrían existir eventuales riesgos legales por necesidad de ejercer medidas judiciales respecto de tomas de terrenos que se están produciendo con cierta frecuencia en el país o por procedimientos administrativos SERNAC o eventuales demandas civiles. Lo anterior se mitiga a través de la asesoría por parte de especialistas en derecho en esas materias.

3.2.3 Normativos

En los últimos años, las distintas autoridades han generado numerosos cambios en la regulación e interpretación de la legislación que rige sobre la vivienda y el urbanismo, como por ejemplo la reciente modificación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria (nueva Ley 21.442 publicada el 13 de abril del 2022), entre otros, las que podrían tener un impacto relevante en los proyectos inmobiliarios de la Sociedad, generando aumento de costos que podrían afectar los márgenes de los proyectos. Para hacer frente a esto, la Sociedad se asesora con expertos en normativa y revisan en cada etapa de los proyectos, su viabilidad y/o los cambios necesarios para que cumplan con la ley.

3.3. Riesgos financieros

Los riesgos financieros a los que está expuesta la Sociedad se resumen en los siguientes:

3.2.4 Riesgo de liquidez

Para mitigar el riesgo de incumplimiento de pago de compromisos, la Compañía ha desarrollado e implementado herramientas de control de caja semanal, mensual y anual, de manera de prever oportunamente las necesidades de financiamiento de corto, mediano y largo plazo y como abordarlas. La Compañía estructura sus compromisos en función de la operación que se trate, corto plazo en el caso de obras en construcción, o mediano y largo plazo para inversión en nuevos activos para el desarrollo futuro. En esta industria, el financiamiento bancario de corto plazo opera con líneas de crédito de construcción cuya utilización está indexada al avance físico de la obra. Las líneas de construcción se amortizan con los flujos de la escrituración y van calzados unidad por unidad según el plan de alzamiento acordado con el banco financista. Este crédito es preferente a cualquier otro que la sociedad tuviese y se renueva hasta que haya sido amortizado en su totalidad. Adicionalmente, en caso de que la línea no se haya amortizado dentro de un plazo razonable, existe una instancia de renovación sujeta a la evaluación comercial y de riesgo del proyecto.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad cuenta con el siguiente saldo de efectivo y equivalentes al efectivo, el cual se encuentra compuesto por efectivo, saldos bancarios, depósitos a plazo y fondos mutuos de renta fija y otro efectivo y equivalente al efectivo:

	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	30.711.993	45.243.525

3.2.5 Riesgo tasa de interés

Este riesgo está asociado a las variaciones de las tasas de interés que afectan el valor de los flujos futuros. El objetivo de la gestión de este riesgo es alcanzar un equilibrio en la estructura de deuda, disminuir los impactos en los costos producidos por fluctuaciones de tasas de interés y, de esta forma, poder reducir la volatilidad en los resultados de la Compañía. Para mitigar el riesgo, en aquellos casos en que puedan aplicarse condiciones de tasas fijas, principalmente en créditos estructurados de mediano y largo plazo, la Compañía privilegia estas tasas de manera de evitar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés y los montos de caja que se requerirán. Según las políticas de financiamiento establecidas por la Administración y como otro factor mitigador de este riesgo, para el caso de la deuda asociada a líneas de construcción, la deuda financiera está pactada con las instituciones bancarias a un spread fijo sobre la tasa TAB variable, de acuerdo con los plazos de giro (90, 180 o 360 días).

Adicionalmente, una mayor tasa de interés tiene un efecto en la demanda por viviendas, debido a que los clientes, en su mayoría, adquieren una vivienda a través de créditos hipotecarios, los cuales se encarecen pudiendo generar una disminución en la demanda inmobiliaria.

La deuda financiera total se estructura según las siguientes tasas:

Datos	Escenario	
	31-12-2023 % Deuda	31-12-2022 % Deuda
Tasa de interés fijo	36%	40%
Tasa de interés variable	64%	60%
Total	100%	100%

Al efectuar un análisis de sensibilidad sobre la porción con tasa variable, en un escenario en que las tasas fluctuaran +/- 1%, el efecto financiero fluctuaría en torno a:

Datos	Escenario		
	Tasa -1% M\$	Tasa Cierre M\$	Tasa +1% M\$
Al 31-12-2023	1.145.586	2.076.601	3.007.616
Efecto en resultados	931.015		(931.015)
Al 31-12-2022	570.183	1.574.413	2.578.643
Efecto en resultados	1.004.230		(1.004.230)

3.2.6 Riesgo de tipo de cambio

Manquehue tiene una baja exposición a variaciones del tipo de cambio, ya que sus ingresos no están indexados ni afectados por fluctuaciones de moneda extranjera, ni posee deuda en moneda extranjera, sin embargo, sí existe impacto en algunos costos de insumos de construcción, mitigados por diversificación de contratos de suma alzada y contratos por administración delegada con las empresas constructoras.

3.2.7 Riesgo de inflación

Si bien existe una cobertura natural, dado que los ingresos son percibidos en UF al momento de la escrituración, podría haber un descalce en la temporalidad de los flujos, afectando por tanto al resultado de la empresa por el reajuste de los pasivos tomados en esta moneda y por los costos indexados a ésta. Cabe mencionar, que los pasivos en UF obedecen particularmente a financiamiento de tierra, mientras que la deuda asociada a la línea de construcción de los proyectos es cursada en pesos. Adicionalmente y en particular en tiempos con inflación alta como ocurre en la actualidad, genera un efecto significativo en la capacidad de compra de viviendas y por ende en los resultados del Grupo.

Al efectuar un análisis de sensibilidad sobre la porción de deuda bancaria que se encuentra expresada en unidades de fomento (UF), en un escenario de variación de +/- 1% en el valor de la UF, el efecto fluctuaría en torno a:

Datos	MUF	Escenario		
		UF -1% M\$	UF Cierre M\$	UF +1% M\$
Al 31-12-2023	819	29.833.861	30.135.213	30.436.565
Efecto en variación UF		301.352		(301.352)
Al 31-12-2022	999	34.711.457	35.062.078	34.412.699
Efecto en variación UF		350.621		(350.621)

3.2.8 Riesgo de crédito

Manquehue no tiene riesgo de crédito significativo dado que el porcentaje mayor del precio de venta de las viviendas lo recibe de entidades financieras que financian a los compradores y la diferencia del precio se cobra anticipadamente, previo a la entrega física del bien. En el caso de venta de terrenos no existe riesgo de crédito ya que, en general, el pago es con documentos a la vista con instrucciones notariales. No obstante, el importe máximo de exposición al riesgo de crédito es el siguiente:

	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Clientes desarrollos inmobiliarios	12.050.554	13.773.854

Desde el punto de vista del cliente, y de acuerdo con lo mencionado en el riesgo de tasas de interés, pudiera provocarse una disminución en la demanda por viviendas, en el caso en que la banca implemente medidas restrictivas en el acceso al financiamiento

hipotecario, ya sea por la disminución en plazos en los créditos o cambios en las condiciones del mismo (mayor pie, aumento de cobertura dividendo/ingresos del cliente, entre otros).

3.2.9 Riesgo de activos de carácter financiero

Las inversiones de excedentes de caja se efectúan principalmente en bancos nacionales, con amplia trayectoria en el sector financiero, con calificación de riesgo adecuado al tipo de inversión que se trate y con perspectivas estables. Existe una política que define las instituciones con las cuales estamos autorizados a trabajar y que tipo de instrumento tenemos permitido tomar por la administración.

3.2.10 Riesgo de covenants

Si bien Manquehue no posee covenants en ninguno de sus créditos, éstos podrían ser requeridos en el futuro por cualquier institución financiera, como parte del contrato de crédito. Su finalidad es garantizar a la institución financiera el retorno de su crédito y obligar al deudor a operar de una manera financieramente prudente. El riesgo de no cumplir con estos covenants expondría a la Sociedad a posibles exigencias de garantías y podrían producir restricciones en la operación de algunos proyectos, así como la potencial aceleración en el pago de dichas deudas o pagos de multas por incumplimiento. Para minimizar este riesgo, la Sociedad, además de tener un fiel cumplimiento a la deuda contraída, mantiene un estricto cumplimiento de ratios financieros de endeudamiento y liquidez, los cuales son analizados constantemente y presentados en las notas de los estados financieros.

3.4. Riesgo de terrenos

Manquehue posee un importante nivel de existencias de terrenos en la zona central de país. Dichos terrenos permiten dar continuidad al desarrollo inmobiliario futuro en diversos segmentos, así como también cubrir la demanda por compra de tierra alocada en el segmento de macrolotes. Dado que la industria inmobiliaria ha observado una tendencia sostenida de alzas de los precios de la tierra para nuevos desarrollos inmobiliarios, ha permitido mantener el valor de las existencias de la Compañía toda vez que pueden ser desarrollados o enajenados.

Adicional y no obstante lo anterior, el Grupo Manquehue registra los terrenos a costo histórico de adquisición.

Por otro lado, los cambios en los planes reguladores, densidad, alturas y modificaciones a la Ley de Aportes e Impactos Viales (ex EISTU), constituyen riesgos para la rentabilidad de los proyectos en cuanto al costo de adquisición para nuevos desarrollos. Para mitigar este riesgo, la Sociedad tiene áreas de desarrollo que mantiene un permanente monitoreo de los distintos instrumentos de planificación territorial, Ley Ordenanza de Urbanismo y construcción, legislación ambiental y todo cuerpo legal que rige el desarrollo inmobiliario, debido al alto impacto que pueden tener en la rentabilidad de un proyecto.

3.5. Riesgos de construcción

En la industria, estos riesgos están asociados principalmente a accidentes laborales, enfermedades profesionales, relación con la comunidad, con vecinos, etc., así también con la relación laboral propia de la construcción, la cual en gran medida se formaliza a través de subcontratistas, en la que la empresa tiene una responsabilidad subsidiaria.

Para salvaguardar los principales activos y cubrir potenciales contingencias, se mantienen pólizas de seguros de responsabilidad civil y de “todo riesgo de construcción”. Dichos seguros de responsabilidad civil cubren posibles daños que se ocasionen, 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 de “todo riesgo de construcción” 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.

Adicionalmente, la Compañía está expuesta al riesgo de aumentos en los costos y plazos de construcción, dependiendo de condiciones tanto internas como externas, lo que podría afectar los márgenes de operación. Para mitigar este riesgo, en algunos proyectos la Compañía opera en sociedad con terceros que realizan la construcción.

3.6. Riesgo por la naturaleza cíclica del negocio

El sector inmobiliario participa en un negocio que es de naturaleza cíclica, en donde los resultados pueden ser fluctuantes, ya que el proceso que se inicia desde la compra del terreno, pasando por la construcción y venta de las viviendas, fluctúa aproximadamente entre los 18 meses para los proyectos de casas y 24 meses para los de departamentos. Lo anterior puede generar un desfase relevante entre las decisiones de inversión y la materialización de la venta de los proyectos.

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 Sociedad busca administrar este riesgo analizando las condiciones presentes y futuras del mercado, buscando un equilibrio durante el año, de forma que proyectada en el tiempo logre niveles de ingresos y resultados los más homogéneo posible durante los trimestres. Complementando esto, la Administración en conjunto con el Directorio analiza constantemente el cumplimiento de las fechas definidas en el plan de negocios, con el fin de evitar oscilaciones entre las fechas de desarrollo de los proyectos durante el año. Sin embargo, por la naturaleza misma del negocio donde participa el Grupo Manquehue, en donde se ve enfrentado a factores internos y externos, no es posible garantizar el cumplimiento de estos objetivos en su totalidad.

Dichos ciclos afectan naturalmente la demanda de suelo que ofrece la filial Piedra Roja a los distintos desarrolladores inmobiliarios. Piedra Roja cuenta con una cartera de terrenos que permite atender a los mercados residenciales, comerciales y de oficina, oferta que permite diversificar su riesgo frente a los ciclos del mercado residencial. Por otra parte, una continua revisión y proyección de los flujos de caja de la filial, así como la gestión de sus compromisos y estructura de financiamiento, le permiten administrar su negocio en los distintos ciclos inmobiliarios.

3.7. Riesgo de postventa

El artículo 18° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), dispone que el propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, prescribiendo dicha responsabilidad en ciertos años, según sea la naturaleza de la falla. En Manquehue, contamos con un departamento de post venta compuesto por personal especializado que tiene como objetivo entregar un servicio de primera calidad frente a los inconvenientes que tengan los clientes.

Adicionalmente, la Administración mantiene provisiones que se establecen de acuerdo con el promedio histórico de desembolsos realizados en cada uno de los proyectos, los que son revisados y actualizados constantemente y que están disponibles para ser utilizados cuando sean requeridos.

Sin embargo, parte relevante de las estrategias de negocio del Grupo Manquehue comprende el entregar viviendas de calidad a nuestros clientes en cada uno de los proyectos inmobiliarios, para esto, a lo largo de toda la cadena de valor, nuestros equipos están constantemente monitoreando que el estándar de calidad Manquehue se cumpla.

3.8. Riesgo laboral

Los riesgos laborales comprenden aquellos elementos que, directa o indirectamente, ponen en duda la continuidad y el buen desempeño de los negocios del Grupo Manquehue. Concretamente, podemos definirlos como aquellas amenazas que aparecen durante el ejercicio de las labores y que pueden traducirse en obstáculos, daños, incidentes, siniestros, accidentes y demandas que no permitan que se desarrollen normalmente las actividades de la Sociedad.

Para mitigar estos riesgos y contar con el personal idóneo para cada cargo, la Sociedad trabaja con agencias dedicadas a la selección de personal, quienes participan en todo el proceso de selección de acuerdo con los requerimientos necesarios para el cargo. En cuanto a los trabajadores de obras, se contrata e intenta mantener una cartera de los mejores colaboradores para cada actividad, según lo permita el mercado.

Frente a riesgos relacionados a delitos, la Sociedad ha tomado los resguardos creando un Modelo de prevención de Delitos, el que se ajusta a la normativa laboral vigente señalado en la Ley 20.393 de Responsabilidad Penal, etc. Actualmente, dicho Manual se encuentra en revisión de acuerdo con la nueva Ley de Delitos Económicos, el que debiera estar vigente en agosto de 2024. Dentro de las iniciativas existentes para prevenir dicho riesgo, se dispone de distintos mecanismos que permiten a nuestros colaboradores o terceros hacer denuncias anónimas cuando se vulneren las normas legales y de conducta que promueve la empresa a través de su Código de Ética.

3.9. Riesgo de restricciones en el mercado de financiamiento hipotecario

El acceso a créditos hipotecarios es una de las restricciones posibles en el mercado inmobiliario. Las tasas pueden verse afectadas no sólo por el ciclo económico global, sino también por la situación país. La inflación y el empleo también juegan un rol fundamental en la capacidad de endeudamiento de los promitentes compradores.

Durante el año 2023, la elevada inflación y las altas tasas, unido a las restricciones de plazo establecidas por la banca, generó un impacto significativo en las velocidades de venta de los proyectos inmobiliarios y un aumento en la tasa de desistimiento futura, en particular al momento de escriturar. No obstante, a estos riesgos, la Compañía cuenta con una cartera de clientes sana, con créditos pre-aprobados a mejores condiciones que las actuales y logra también entregar buenas condiciones a los clientes, pudiendo pagar el pie en cuotas y con diferentes medios de pago.

3.10. Riesgo de incertidumbre política

Con el objeto de adaptarse ágilmente a los distintos escenarios, Inmobiliaria Manquehue está constantemente evaluando el impacto de los cambios en el escenario político, legislativo y regulatorio que pudieran afectar la actividad comercial de Grupo. Durante el 2023, se mantuvo la atención a los posibles cambios en temas tributarios y de pensiones, que podrían impactar en la decisión de inversión y/o la demanda por viviendas y en consecuencia los resultados de la empresa.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y revisados con el Directorio y se basan en la experiencia histórica, profesional y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales efectúan estimaciones y supuestos respecto del futuro desarrollo de los negocios. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

4.1. Estimación del deterioro de activos

La Sociedad revisa el valor libro de sus activos tangibles e intangibles para determinar si hay cualquier indicio que el valor libro no puede ser recuperable de acuerdo con lo indicado en la NIC N° 36. Si existe dicho indicio, el valor recuperable del activo se estima para determinar el alcance del deterioro. En la evaluación de deterioro, los activos que no generan flujo de efectivo independiente son agrupados en una Unidad Generadora de Efectivo ("UGE") a la cual pertenece el activo. El monto recuperable de estos activos o UGE, es medido como el mayor valor entre su valor justo menos los costos de venta, y su valor en uso.

La Administración necesariamente aplica su juicio en la agrupación de los activos que no generan flujos de efectivo independientes y también en la estimación, la periodicidad y los valores del flujo de efectivo subyacente en los valores del cálculo. Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las proyecciones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes disponibles. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la Administración sobre los ingresos y costos de las Unidades Generadoras de Efectivo utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia del pasado y las expectativas. Cambios posteriores en la agrupación de la UGE o la periodicidad de los flujos de efectivo podría impactar los valores libros de los respectivos activos.

En el caso de los activos financieros que tienen origen comercial, la Sociedad tiene definida una política para el registro de provisiones por deterioro en función de la

incobrabilidad del saldo vencido, la cual es determinada en base a un análisis de la antigüedad y recaudación histórica.

4.2. Estimación de reconocimiento de ingresos de construcción

En el caso de los contratos de construcción el grado de transferencia de los bienes y servicios comprometidos en el contrato se mide en función de los costos incurridos a la fecha en comparación con los costos totales proyectados (grados de avance de la obra). Adicionalmente cuando existe clara evidencia de que el avance físico es mayor a los costos reales incurridos la sociedad reconoce como ingreso el avance físico.

La Sociedad efectúa periódicamente la revisión de los costos proyectados del contrato, así como la identificación de costos incurridos de materiales y equipos significativos que aún no hayan sido instalados. Estos últimos, en caso de existir, son excluidos de la medición del grado de avance.

Habida cuenta del cierre de las operaciones por medio de constructora Manquehue, estos ingresos debieran terminar con el cierre de las etapas de obras contratadas para los proyectos Agua Piedra, Los Robles y Los Montes.

4.3. Estimación provisión garantía legal

En cumplimiento con la Ley General de Urbanismo y Construcción (Título I, capítulo III, artículo 18), Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales constituye una provisión por concepto de garantía sobre eventuales desperfectos a las viviendas vendidas al público.

La provisión de garantía legal se realiza en base al comportamiento histórico de desperfectos y los costos asociados que ha debido cubrir la Sociedad por las unidades vendidas.

4.4. Valor neto realizable

La Sociedad valoriza sus inventarios al menor valor entre su costo de adquisición y/o construcción y su valor neto realizable.

El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado, menos los gastos de venta correspondientes.

4.5. Provisión costos de urbanización y mitigaciones

Las provisiones por concepto de urbanización y mitigaciones que mantiene la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., son revisadas al menos cada dos años por la administración, con el objeto de verificar y actualizar las bases y supuestos de dichas estimaciones. Para las provisiones de urbanización, se revisan los planes de urbanización pendientes de ejecutar de acuerdo con el Plan Director y se contrasta contra el costo de obras de urbanización, los que son similares en complejidad a las obras reales ejecutadas (propias o de terceros). También se utiliza la validación de consultores especialistas en inspección de obras. Para las obras de mitigación de aguas lluvias y esteros, cuya información relacionada con las obras de canalización proviene de estudios realizados por la autoridad (M.O.P.), dichos proyectos son financiados en conjunto con esta autoridad y cuyas estimaciones se realizan en base a los convenios firmados para las mitigaciones viales.

4.6. Litigios y contingencias

La probabilidad de ocurrencia y el monto de los pasivos de monto incierto o contingente. Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados futuros.

4.7. Activos por impuestos diferidos

La Sociedad reconoce activos por impuestos diferidos, por causa de las diferencias temporarias imponibles, en la medida que sea probable que en el futuro se generen utilidades fiscales. La estimación de las utilidades fiscales futuras se hace utilizando presupuestos y proyecciones de operación.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

a. La composición del rubro es la siguiente:

Clases de efectivo y equivalentes al efectivo	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Efectivo en caja	2.000	2.800
Saldos en bancos (cuentas corrientes)	1.724.107	2.196.151
Depósitos a plazo	21.264.716	34.954.326
Fondos mutuos (*)	7.273.291	7.872.752
Otro efectivo y equivalentes al efectivo	447.879	217.496
Total	30.711.993	45.243.525

(*) Los fondos mutuos tienen fecha de vencimiento menor a tres meses desde su fecha de adquisición y devengan el interés de mercado para este tipo de inversiones de corto plazo. No existen restricciones por montos significativos a la disposición de efectivo y equivalentes al efectivo.

b. La composición del rubro por tipo de monedas es la siguiente:

Información del efectivo y equivalentes al efectivo por moneda	Moneda	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	CLP \$	30.711.993	45.243.525
Total		30.711.993	45.243.525

- c. El detalle del equivalente al efectivo incluido en este rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Detalle de depósitos a plazo		Saldo al	
RUT	Sociedad o institución	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
97.006.000-6	Banco de Crédito e Inversiones	14.135.517	19.794.373
97.030.000-7	Banco Estado	84.707	76.897
97.036.000-K	Banco Santander	589.658	6.336.308
76.645.030-K	Banco Itaú	1.259.243	1.877.608
97.018.000-1	Banco Scotiabank	5.195.591	6.869.140
	Totales	21.264.716	34.954.326

Detalle de fondos mutuos		Saldo al	
RUT	Sociedad o institución	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
96.767.630-6	Banchile Administradora General de Fondos S.A.	199.646	1.137.307
96.836.390-5	Banco Estado S.A. Administradora General de Fondos	-	741.856
96.530.900-4	BCI Asset Management	3.842.074	5.993.589
96.539.410-9	Santander S.A. Administradora de Fondos Mutuos	1.447.563	-
96.634.320-6	Scotia Administradora General de Fondos Chile S.A.	379.224	-
96.980.650-9	Itaú Administradora General de Fondos S.A.	1.404.784	-
	Totales	7.273.291	7.872.752

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

Detalle otro efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo al	
Concepto	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Valores por depositar	434.014	197.196
Otros efectivos y equivalentes de efectivo	13.865	20.300
Total	447.879	217.496

- d. La siguiente tabla detalla los cambios en los pasivos que se originan de actividades de financiamiento de la Sociedad, incluyendo aquellos cambios que representan flujos de efectivo y cambios que no representan flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 1-1-2023 (1)	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujos de efectivo						Saldo al 31-12-2023
					Adquisición de filiales	Ventas de filiales	Cambios en valor razonable	Reclasifica pasivos de activos disponibles para la venta	Nuevos arrendamientos financieros	Otros cambios (2)	
		Provenientes	Utilizados	Total							
		M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	
Préstamos bancarios	100.423.048	35.488.185	(53.215.811)	(17.727.626)	-	-	-	-	-	10.761.202	93.456.624
Pasivos por arrendamientos	8.550.265	-	(752.688)	(752.688)	-	-	-	-	-	(1.960.154)	5.837.423
Total	108.973.313	35.488.185	(53.968.499)	(18.480.314)	-	-	-	-	-	8.801.048	99.294.047

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 1-1-2022 (1)	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujos de efectivo						Saldo al 31-12-2022
					Adquisición de filiales	Ventas de filiales	Cambios en valor razonable	Reclasifica pasivos de activos disponibles para la venta	Nuevos arrendamientos financieros	Otros cambios (2)	
		Provenientes	Utilizados	Total							
		M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	
Préstamos bancarios	85.603.245	44.402.815	(40.975.815)	3.427.000	-	-	-	-	-	11.392.803	100.423.048
Pasivos por arrendamientos	10.424.010	-	(3.324.852)	(3.324.852)	-	-	-	-	-	1.451.107	8.550.265
Total	96.027.255	44.402.815	(44.300.667)	102.148	-	-	-	-	-	12.843.910	108.973.313

(1) Los saldos corresponden a la porción corriente y no corriente.

(2) La columna otros cambios incorpora el devengamiento y pago de intereses más reajuste de pasivos en unidades de fomento (UF). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2023 se incorpora en pasivos por arrendamientos el efecto de los finiquitos parciales y modificaciones del contrato de arrendamiento del edificio corporativo, celebrados durante el año 2023, el 28 de diciembre y 8 de junio, con Metlife Chile Seguros de Vida S.A.

6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

La composición del rubro es la siguiente:

Instrumentos financieros	No Corriente	
	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Otros activos financieros (*)	362.949	346.391
Total	362.949	346.391

(*) Corresponde a acciones de Inmobiliaria Club Santa María del Mar S.A. que mantiene Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2023 y 2022. Estas acciones serán vendidas a los nuevos propietarios en la medida que ingresen a formar parte de los desarrollos inmobiliarios del proyecto Santa María del Mar.

7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La composición del rubro es la siguiente:

Otros activos no financieros neto, corrientes	Moneda	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Seguros pagados por anticipado	CLP\$	-	18.056
Otros gastos pagados por anticipado (*)	CLP\$	17.508	17.508
Total		17.508	35.564

Amortización del ejercicio	Moneda	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Amortización seguros pagados por anticipado	CLP\$	-	(32.112)
Amortización otros gastos pagados por anticipado (*)	CLP\$	(17.508)	(17.508)
Total		(17.508)	(49.620)

Otros activos no financieros, no corrientes	Moneda	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Otros gastos pagados por anticipado (*)	CLP\$	459.592	477.100
Total		459.592	477.100

(*) Los otros gastos pagados por anticipado, corrientes y no corrientes, incluyen un contrato pagado por anticipado, el cual fue suscrito entre Aguas Manquehue S.A. y Administradora San Isidro Ltda. Este contrato estableció el suministro de agua cruda a partir del 30 de marzo 2016.

La amortización de este desembolso se registrará en resultados a partir de dicha fecha y en base a una amortización lineal durante el plazo de vigencia del contrato.

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

8.1. La composición del rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Cientes desarrollos inmobiliarios (a)	12.050.554	13.773.854
Cientes Macrolotes	1.842.963	2.548.148
Cientes contratos construcción	31.092	46.618
Cientes varios	813.176	412.885
Documentos por cobrar desarrollos inmobiliarios (b)	2.182.382	2.276.116
Documentos por cobrar macrolotes	758.090	619.458
Anticipos de proveedores	231.432	286.405
Anticipos de contratos de construcción de terceros	7.340.483	1.860.162
Fondo a rendir	9.609	689
Cuentas corrientes del personal	-	17.773
Otras cuentas por cobrar, corriente	350.263	270.302
Total	25.610.044	22.112.410

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Cientes desarrollos inmobiliarios (a)	12.050.554	13.773.854
Cientes Macrolotes	1.842.963	2.548.148
Cientes contratos construcción	31.092	187.052
Cientes varios	813.210	412.919
Documentos por cobrar desarrollos inmobiliarios (b)	2.224.054	2.323.547
Documentos por cobrar macrolotes	758.090	619.458
Anticipos de proveedores	231.432	286.405
Anticipos de contratos de construcción de terceros	7.340.483	1.860.162
Fondo a rendir	9.609	689
Cuentas corrientes del personal	-	17.773
Otras cuentas por cobrar, corriente	350.263	270.302
Total	25.651.750	22.300.309

(a) Este importe está compuesto principalmente por deudas de clientes que están respaldadas por créditos hipotecarios que mantienen con instituciones financieras.

(b) Corresponde principalmente a documentos en cartera, por anticipos otorgados por clientes, y en menor grado a pagarés por créditos directos otorgados a los clientes.

8.1.1) El saldo de provisión de pérdidas por deterioro de los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son los siguientes:

Deterioro de deudores comerciales	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Clientes contratos construcción	-	(140.434)
Clientes varios	(34)	(34)
Documentos por cobrar desarrollos inmobiliarios	(41.672)	(47.431)
Total	(41.706)	(187.899)

8.1.2) Los movimientos de las provisiones de pérdidas por deterioro de cuentas son las siguientes:

Provisión de pérdidas por deterioro	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Saldo inicial	(187.899)	(176.207)
Disminución (aumento) del ejercicio	146.193	(11.692)
Total	(41.706)	(187.899)

De acuerdo con lo requerido por NIIF 7 párrafo 36, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo Manquehue no ha tomado garantías para asegurar el cobro de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. El valor justo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar no difiere de manera significativa de los saldos presentados en los presentes estados financieros consolidados.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los principales clientes de la Sociedad relacionados al desarrollo inmobiliario corresponden a los que se generan por la venta de departamentos, casas y sitios de los proyectos inmobiliarios. De igual manera, los deudores relacionados a macrolotes, corresponden a deudores, principalmente sociedades inmobiliarias, quienes adeudan saldos por concepto de compraventa de macrolotes y financiamiento de obras de mitigación vial.

Al 31 de diciembre de 2023, los clientes inmobiliarios son atomizados y ninguno de ellos supera el 1,0% de los ingresos de actividades ordinarias del Grupo Manquehue.

Al 31 de diciembre de 2022, los principales deudores corresponden a Inmobiliaria La Ñipa SpA, por la compraventa del macrolote 41, realizada el 29 de diciembre de 2022 e Inmobiliaria Don Manuel SpA, por la compraventa del Lote E-2, realizada el 25 de noviembre de 2022. Ambas compraventas fueron celebradas con la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. por un total de M\$2.548.148. Esta cifra corresponde al 3,9% de los ingresos de actividades ordinarias del Grupo Manquehue. Dicho monto se encuentra garantizado con depósitos a plazo, bajo instrucciones notariales.

8.1.3) Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son los siguientes:

Deudores comerciales con próximos vencimientos	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	17.305.488	20.050.140
Con vencimiento entre tres y seis meses	516.374	201.620
Con vencimiento mayor a seis meses (*)	7.788.182	1.860.650
Total	25.610.044	22.112.410

(*) En la estratificación “mayor a seis meses” se incluyen mitigaciones por cobrar, anticipos de contratos de construcción, cuotas Transbank y cheques a fecha relacionados a pie y promesas pagadas por clientes.

8.1.4) La estratificación de la cartera neta y bruta de “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” y su morosidad al 31 de diciembre de 2023, es la siguiente:

Tramo de morosidad 31 de diciembre de 2023	N° de clientes de cartera	Total cartera neta M\$	N° de clientes cartera no repactada	Total cartera no repactada, bruta M\$
Al día	339	25.610.044	339	25.610.044
Entre 1 y 30 días	-	-	-	-
Entre 31 y 60 días	-	-	-	-
Entre 61 y 90 días	-	-	-	-
Entre 91 y 120 días	-	-	-	-
Entre 121 y 150 días	-	-	-	-
Entre 151 y 180 días	-	-	-	-
Entre 181 y 210 días	-	-	-	-
Entre 211 y 250 días	-	-	-	-
Más de 250 días	-	-	8	41.706
Total	339	25.610.044	347	25.651.750

8.1.5) La estratificación de la cartera neta y bruta de “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” y su morosidad al 31 de diciembre de 2022, es la siguiente:

Tramo de morosidad 31 de diciembre de 2022	N° de clientes de cartera	Total cartera neta M\$	N° de clientes cartera no repactada	Total cartera no repactada, bruta M\$
Al día	372	22.108.406	372	22.108.406
Entre 1 y 30 días	-	-	-	-
Entre 31 y 60 días	-	-	-	-
Entre 61 y 90 días	-	-	-	-
Entre 91 y 120 días	-	-	-	-
Entre 121 y 150 días	-	-	-	-
Entre 151 y 180 días	-	-	-	-
Entre 181 y 210 días	-	-	-	-
Entre 211 y 250 días	-	-	1	140.434
Más de 250 días	7	4.004	7	51.469
Total	379	22.112.410	380	22.300.309

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no cuenta con cartera de clientes repactada, protestada o en cobranza judicial.

8.2. La composición del rubro “Cuentas por cobrar no corrientes” al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

Cuentas por cobrar, no corrientes	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Documentos por cobrar desarrollos inmobiliarios	565.387	864.273
Documentos por cobrar macrolotes	838.198	1.136.629
Total	1.403.585	2.000.902

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos por cobrar y pagar con entidades relacionadas presentadas por Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2023 y 2022, en el corto plazo, corresponden a cuentas corrientes 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 180 días.

En el largo plazo se presentan aportes a empresas relacionadas para financiamiento de capital de trabajo, saldos que se encuentran expresados en UF, sin intereses y sin vencimiento establecido.

Las transacciones comerciales con entidades relacionadas corresponden a servicios prestados principalmente por las filiales a sociedades relacionadas, estos servicios corresponden a publicidad, postventa, administración y arriendo de maquinarias y herramientas.

Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales estima que todas sus cuentas por cobrar a entidades relacionadas a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados son recuperables, por lo que no ha reconocido provisión para deudas incobrables.

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

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

Las condiciones comerciales de las transacciones con empresas relacionadas son permanentemente revisadas por la Administración, Comité de Directorio y el Directorio.

Estas operaciones se ajustan a lo establecido en los artículos N° 44 y 89 de la Ley N° 18.046, sobre Sociedades Anónimas.

Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales, tienen como política informar todo tipo de transacciones que efectúa con partes relacionadas durante cada ejercicio.

El criterio de exposición de las transacciones con entidades relacionadas es incluir al menos todas las transacciones sobre UF 500 efectuadas en el período que incluyen los estados financieros consolidados informados.

Con fecha 31 de diciembre de 2022, se crea la filial Manquehue Gestión Ltda., producto de la fusión de las filiales Manquehue Desarrollos Ltda. y Manquehue Servicios Ltda., siendo esta última la continuadora legal.

9.1. Saldos y transacciones con entidades relacionadas

9.1.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas:

El desglose de las cuentas por cobrar a entidades relacionadas es el siguiente:

RUT	Sociedad	Corriente		No corriente	
		31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	327.720	318.793	-	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	426.117	55.063	3.820.738	5.680.895
0-E	Otros asociados	20.926	19.569	-	-
	Totales	774.763	393.425	3.820.738	5.680.895

9.1.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas:

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados, no se presentan cuentas por pagar a entidades relacionadas.

9.1.3. Transacciones significativas con entidades relacionadas:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2023 al 31-12-2023 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2022 al 31-12-2022 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Ingreso en cuenta corriente	2.179.807	-	2.485.226	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Egreso en cuenta corriente	375.291	-	178.292	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Notas de cobro	177	-	2.170	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Facturas	339.647	276.989	52.992	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Cobro de facturas	247.510	-	27.862	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Inversión patrimonio negativo	37.558	-	755.806	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Reajuste	260.655	260.655	918.730	918.730
76.111.453-0	Go Factoring S.A.	Otros relacionados	Factoring	670.434	-	1.273.356	-
76.111.453-0	Go Factoring S.A.	Otros relacionados	Pago factoring	670.434	-	1.273.356	-
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Nota de cobro	300	(300)	44	-
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Reajuste	9.227	9.227	4.030	4.030
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Dividendos	213.460	-	1.226.372	-
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Recepción de dividendos	213.460	-	1.226.372	-
77.418.650-K	Constructora MBI Ltda.	Negocio conjunto	Dividendos	177.883	-	-	-
77.418.650-K	Constructora MBI Ltda.	Negocio conjunto	Recepción de dividendos	177.883	-	-	-
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de seguros	Accionista filial	Dividendos	710.167	-	2.417.060	-
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de seguros	Accionista filial	Pago Dividendos	710.167	-	2.417.060	-
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de seguros	Accionista filial	Aporte de capital	436.687	-	-	-
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de seguros	Accionista filial	Pago aporte de capital	436.687	-	-	-
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de seguros	Accionista filial	Disminución de capital	99.292	-	1.804.426	-
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de seguros	Accionista filial	Pago disminución de capital	99.292	-	1.804.426	-
96.514.410-2	Bice Inversiones AGF	Accionista filial	Disminución de capital	-	-	1.062.601	-
96.514.410-2	Bice Inversiones AGF	Accionista filial	Pago disminución de capital	-	-	1.062.601	-
96.514.410-2	Bice Inversiones AGF	Accionista filial	Dividendos	75.000	-	484.173	-
96.514.410-2	Bice Inversiones AGF	Accionista filial	Pago dividendos	75.000	-	484.173	-
99.012.000-5	Cía. Seg. De Vida Consorcio Nac. Seg. S.A.	Accionista filial	Disminución de capital	99.292	-	2.867.028	-
99.012.000-5	Cía. Seg. De Vida Consorcio Nac. Seg. S.A.	Accionista filial	Pago disminución de capital	99.292	-	2.867.028	-

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2023 al 31-12-2023 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2022 al 31-12-2022 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
99.012.000-5	Cía. Seg. De Vida Consorcio Nac. Seg. S.A.	Accionista filial	Aporte de capital	436.687	-	-	-
99.012.000-5	Cía. Seg. De Vida Consorcio Nac. Seg. S.A.	Accionista filial	Pago aporte de capital	436.687	-	-	-
99.012.000-5	Cía. Seg. De Vida Consorcio Nac. Seg. S.A.	Accionista filial	Dividendos	785.168	-	2.901.233	-
99.012.000-5	Cía. Seg. De Vida Consorcio Nac. Seg. S.A.	Accionista filial	Pago dividendos	785.168	-	2.901.233	-
O-E	Deudores varios	Otros relacionados	Otras transacciones	1.357	-	-	-

9.1.4. Transacciones significativas entre Inmobiliaria Manquehue S.A. y sus subsidiarias directas:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2023 al 31-12-2023 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2022 al 31-12-2022 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Subsidiaria directa	Ingreso en cuenta corriente	3.390.738	-	697.047	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Subsidiaria directa	Egreso en cuenta corriente	5.830.738	-	732.954	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Subsidiaria directa	Reajuste	90.725	(90.725)	446.951	(446.951)
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Subsidiaria directa	Aumento de capital	-	-	1.384.327	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Subsidiaria directa	Aumento de capital pago	-	-	1.384.327	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Subsidiaria directa	Nota de cobro recibida	12.223	(12.223)	-	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Subsidiaria directa	Pago nota de crédito emitida	1.906	-	-	-
76.115.471-0	Manquehue Spa	Subsidiaria directa	Ingreso en cuenta corriente	523	-	980	-
76.115.471-0	Manquehue Spa	Subsidiaria directa	Egreso en cuenta corriente	99	-	783.804	-
76.115.471-0	Manquehue Spa	Subsidiaria directa	Reajuste	47.543	47.543	89.785	89.785
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Subsidiaria directa	Ingreso en cuenta corriente	645.053	-	4.287.662	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Subsidiaria directa	Egreso en cuenta corriente	837.914	-	7.848.933	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Subsidiaria directa	Reajuste	433.200	433.200	536.669	536.669
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Subsidiaria directa	Factura de contrato	-	-	236	(236)
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Subsidiaria directa	Cobra factura de contrato	-	-	5.072	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Subsidiaria directa	Nota de cobro recibida	440	(440)	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Subsidiaria directa	Nota de cobro emitida	242.718	242.718	-	-

76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Subsidiaria directa	Pago nota de cobro	19.067	-	-	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Subsidiaria directa	Ingreso en cuenta corriente	1.203.893	-	-	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Subsidiaria directa	Egreso en cuenta corriente	1.386.440	-	-	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Subsidiaria directa	Asesoría	534.249	534.249	-	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Subsidiaria directa	Pago asesoría	534.249	-	-	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Subsidiaria directa	Disminución de capital	-	-	7.791.148	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Subsidiaria directa	Disminución de capital ingreso	-	-	7.791.148	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Subsidiaria directa	Reparto dividendos	1.855.524	-	5.467.474	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Subsidiaria directa	Dividendos ingreso	1.855.524	-	5.467.474	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Subsidiaria directa	Dividendos adicionales	-	-	3.478.240	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Subsidiaria directa	Dividendos adicionales ingreso	-	-	3.478.240	-

9.1.5. Transacciones significativas entre subsidiarias directas de Inmobiliaria Manquehue S.A.:

a) Manquehue SpA con:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2023 al 31-12-2023 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2022 al 31-12-2022 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Reajuste	716	(716)	1.758	(1.758)
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Retiro utilidades	-	-	1.011	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Reajuste	688	(688)	179	179

b) Constructora Manquehue Ltda. con:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2023 al 31-12-2023 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2022 al 31-12-2022 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Facturación estado de pago	-	-	2.398	2.398
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Cobros estado de pago	-	-	2.398	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Nota de cobro recibida	49	(49)	123	(123)
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Nota de cobro emitida	-	-	54.901	54.901
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Pagos servicios	-	-	5.068	-

76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Ingreso en cuenta corriente	188.007	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Reajuste	3.665	(3.665)	-	-
76.115.471-K	Manquehue SpA	Matriz común	Reajuste	716	716	1.758	1.758
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Facturación estado de pago	17.828	17.828	863.331	863.331
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Cobros estado de pago	69.267	-	795.241	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Anticipo recibido	-	-	127.371	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Devolución de anticipo	3.100	-	132.807	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Reajustes	40	(40)	8.495	(8.495)

c) Manquehue Gestión Ltda. (fusiona transacciones de Manquehue Servicios Ltda. y Manquehue Desarrollos Ltda. al 31 de diciembre de 2022) con:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2023 al 31-12-2023 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2022 al 31-12-2022 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Factura de contrato	-	-	2.398	(2.015)
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Pago factura de contrato	-	-	2.398	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Cobro servicios	-	-	5.068	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Nota de cobro recibida	-	-	54.901	(54.901)
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Nota de cobro emitida	49	49	123	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Egreso en cuenta corriente	188.007	-	-	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Reajuste	3.665	3.665	-	-
76.115.471-0	Manquehue Spa	Matriz común	Retiro de utilidades	-	-	1.011	-
76.115.471-0	Manquehue Spa	Matriz común	Reajuste	688	688	179	(179)
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Asesoría	-	-	412.411	412.411
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Cobro asesoría	-	-	412.411	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Cobro servicios	-	-	3.693	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Nota de cobro emitida	-	-	478	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Reajuste	4.258	(4.258)	19.142	(19.142)

d) Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. con:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2023 al 31-12-2023 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2022 al 31-12-2022 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Devolución de anticipo	3.100	-	132.807	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Anticipo entregado	-	-	127.371	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Reajuste	40	40	8.495	8.495
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Facturas de contrato	17.828	-	863.331	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Pagos facturas de contrato	69.267	-	795.241	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Asesoría	-	-	412.411	(412.411)
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Pago asesoría	-	-	412.411	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Nota de cobro recibida	-	-	478	(478)
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Pago servicios	-	-	3.693	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Reajuste	4.258	4.258	19.142	19.142

9.2. Directorio y Gerencia de la Sociedad

Los miembros de la Alta Administración y demás personas que asumen la gestión de Inmobiliaria Manquehue S.A., así como los accionistas o las personas naturales o jurídicas a las que representan, no han participado en transacciones que tengan carácter de habitual al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

El Directorio de Inmobiliaria Manquehue S.A. lo componen siete miembros, los cuales permanecen por un período de tres años en sus funciones, pudiendo estos reelegirse.

El equipo gerencial de Inmobiliaria Manquehue S.A. es el siguiente: un Gerente General, una Gerente de Administración y Finanzas, una Gerente Legal, un Gerente Piedra Roja, un Gerente Comercial, dos Gerentes Inmobiliarios y una Gerente de Post Venta.

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 27 de abril de 2023, estableció que los Directores recibirán una remuneración fija mensual bruta de UF80 y de UF160 el Presidente del Directorio, por el período comprendido entre la fecha de la presente junta y hasta la celebración de la próxima Junta Ordinaria de Accionistas.

Adicionalmente, y por el mismo período señalado en el párrafo anterior, se aprobaron las remuneraciones de los directores que formen parte de los siguientes comités:

Los Directores que formen parte del Comité de Directores recibirán una remuneración adicional bruta mensual de UF27, y los Directores que formen parte del Comité de Estrategia e Inversiones recibirán una remuneración adicional bruta mensual de UF40 y UF80 para el Presidente de dicho Comité.

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 18 de abril de 2022, estableció que los Directores recibirán una remuneración fija mensual bruta de UF80 y de UF160 el Presidente del Directorio, por el período comprendido entre la fecha de la presente junta y hasta la celebración de la próxima Junta Ordinaria de Accionistas.

Adicionalmente, y por el mismo período señalado en el párrafo anterior, se aprobaron las remuneraciones de los directores que formen parte de los siguientes comités:

Los Directores que formen parte del Comité de Directores recibirán una remuneración adicional bruta mensual de UF27, y los Directores que formen parte del Comité de Estrategia e Inversiones recibirán una remuneración adicional bruta mensual de UF40 y UF80 para el Presidente de dicho Comité.

9.2.2 Remuneración del Equipo Gerencial

Las remuneraciones e incentivos con cargo a resultado al equipo gerencial clave de Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales, asciende a M\$1.756.549 y M\$1.837.445 por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales tiene, para sus ejecutivos, establecido un plan de incentivo por cumplimiento de objetivos individuales de aportación a los resultados de las sociedades. Estos incentivos están estructurados en un mínimo y máximo de remuneraciones brutas y son canceladas una vez al año. El pago por este concepto, que se encuentran incluidos en los valores señalados en el párrafo anterior, asciende a M\$420.970 y M\$544.298 al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

Adicionalmente, en Nota 22 se presentan obligaciones por indemnizaciones por cese de servicios del personal, establecido en acuerdos contractuales con algunos de sus empleados.

10. INVENTARIOS

La composición del rubro es la siguiente:

Inventarios corrientes	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Terrenos	1.496.959	1.630.682
Terrenos – futuro desarrollo inmobiliario	13.319.672	21.279.630
Inventarios de materiales	112.160	686.854
Obras en ejecución	39.226.678	44.400.789
Unidades terminadas	26.067.196	8.436.941
Otros inventarios (*)	16.281.340	14.575.222
Total	96.504.005	91.010.118

Inventarios no corrientes	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Terrenos – futuro desarrollo inmobiliario	14.657.527	17.039.291
Obras en ejecución	2.714.016	2.526.406
Otros inventarios (*)	10.372.104	9.589.309
Total	27.743.647	29.155.006

(*) Los otros inventarios incluyen desembolsos efectuados asociados a activaciones y urbanizaciones para el desarrollo normal de los proyectos en el período corriente y no corriente.

Los inventarios informados en los presentes estados financieros consolidados comprenden principalmente los siguientes:

- Terrenos: corresponden a aquellos lotes y macrolotes dispuestos para la venta y para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios.
- Inventarios de materiales: Comprende activos utilizados por la Constructora del Grupo para desarrollar su proceso constructivo y servicio de post venta y que al cierre de los estados financieros consolidados corresponde al inventario en las bodegas.
- Obras en ejecución: se agrupan en este ítem, todos aquellos proyectos que a la fecha de cierre de los estados financieros consolidados se encuentran en desarrollo y en proceso constructivo.
- Unidades terminadas: Corresponden a viviendas y sitios en stock dispuestos para la venta en el transcurso normal de los negocios del Grupo.
- Otros inventarios: En este ítem se acumulan mitigaciones y desembolsos activados que formarán parte de las unidades terminadas al final del proceso productivo.

Con el objetivo de presentar los activos de inventarios de acuerdo con el plazo de desarrollo o disposición de estos, la Administración realiza un análisis particular de cada uno de ellos, con lo que determina su clasificación en corrientes o no corrientes.

De igual modo, se realizan reclasificaciones desde propiedades de inversión cuando la Administración determina que el uso de los terrenos clasificados en dicho rubro no es mantenido para generar rentas, plusvalías o ambas si no que se destinarán para el desarrollo de proyectos inmobiliarios o se dispondrán para la venta.

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo reconoció como costo de ventas de inventarios M\$37.524.115 y M\$39.824.375, respectivamente.

El gasto financiero incluido en el costo de venta de unidades escrituradas fue de M\$2.617.267 y M\$1.535.064 al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

Los saldos de inventarios presentados en los estados financieros consolidados incluyen ajustes por valor neto realizable por M\$32.316 y M\$43.521 al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo Manquehue presenta inventarios dados en garantía del cumplimiento de deudas por M\$58.401.073 y M\$76.828.874, respectivamente, los que se incluyen en nota 31.3.1.

11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El desglose de los activos y pasivos por impuestos, corrientes, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son los siguientes:

Activos por impuestos corrientes

Activos por impuestos corrientes	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Pagos provisionales mensuales (neto)	377.058	-
Otros impuestos por recuperar (*)	698.370	2.295.582
IVA crédito fiscal	6.860.010	5.672.622
Total	7.935.438	7.968.204

Pasivos por impuestos corrientes

Pasivos por impuestos corrientes	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Provisión impuesto a la renta (neto)	741.991	3.157.988
Impuesto honorarios declaración mensual	15.963	13.611
IVA débito fiscal	506.787	751.255
Impuesto único trabajadores	36.664	38.447
Total	1.301.405	3.961.301

(*) Los saldos presentados en "Otros impuestos por recuperar", corresponden principalmente a pago provisional por utilidades absorbidas (PPUA).

11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES (continuación)

Sociedades con pérdidas tributarias sobre las cuales se registran impuestos diferidos:

Sociedades con pérdidas tributaria	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Inmobiliaria Manquehue S.A.	4.428.867	2.326.973
Manquehue Gestión Limitada (*)	8.093.434	7.760.130
Inmobiliaria Los Álamos de Colina Limitada	5.653.517	4.162.720
Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	2.340.313	1.444.858
El Peñón Manquehue SpA	6.272.786	4.446.339
Inmobiliaria Alto Hacienda SpA	3.002.112	1.718.397
Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	-	1.924.164
Inmobiliaria Los Leones 1.500 SpA	864.373	793.939
Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	1.650.402	722.074
Constructora Manquehue Limitada	15.279.710	11.140.235
Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	1.712.647	-
Administradora San Isidro Limitada	619.151	532.852
Chicureo Comercial SpA	-	586.859
Inmobiliaria Los Montes SpA	601.209	543.785
Hacienda Chicureo Inmobiliaria Limitada	-	1.893.193
Subtotal	50.518.521	39.996.518

El cuadro anterior muestra saldos de pérdidas tributarias de empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no obstante, la recuperación de los saldos de activos por impuestos diferidos relacionados a pérdidas tributarias, dependerán de la obtención de utilidades tributarias suficientes en el futuro.

(*) Con fecha 31 de diciembre de 2022, se crea la filial Manquehue Gestión Ltda., producto de la fusión de las filiales Manquehue Desarrollos Ltda. y Manquehue Servicios Ltda., siendo esta última la continuadora legal.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Administración estima que estas Sociedades no generarán utilidades tributarias en el futuro que permitan absorber las pérdidas tributarias que se presentan a continuación, por lo tanto, no ha calculado impuestos diferidos asociados a estas pérdidas:

Sociedades con pérdidas tributarias que no generan impuestos diferidos	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Manquehue SpA	924	2.697
Inmobiliaria Santa María del Mar Limitada	1.909.295	1.752.371
Inmobiliaria Santa María de Manquehue Limitada	2.173.091	1.723.600
Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	279.093	-
Inmobiliaria Cumbres del Cóndor Limitada	341.928	304.880
Inmobiliaria Victor Rae 5673 Limitada	1.455.459	1.247.426
Inmobiliaria La Fuente SpA	-	16.211
Inmobiliaria Los Candiles SpA	-	5.978
Inmobiliaria Montepiedra SpA	-	133.807
Inmobiliaria Los Maderos SpA	409.154	344.893
Chicureo Comercial SpA	790.724	-
Administradora San Cristobal Limitada	-	17.944
Hacienda Chicureo S.A.	10.461.781	9.229.027
Hacienda Chicureo Inmobiliaria Limitada	2.835.767	-
Subtotal	20.657.216	14.778.834
Total	71.175.737	54.775.352

12. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

12.1. La composición del rubro e información relacionada es la siguiente:

a) Al 31 de diciembre de 2023

RUT	Nombre sociedad	País de origen	Moneda funcional	Relación	Porcentaje de participación %	Porcentaje poder de votos %	Saldo al 01-01-2023 M \$	Provisión déficit patrimonio 01-01-2023 M \$	Participación en ganancia (pérdida) M \$	Dividendos percibidos M \$	Otros incrementos (decrementos) (1) M \$	Provisión déficit patrimonio (2) M \$	Saldo al 31-12-2023 M \$
77.468.720-3	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	1450.000	-	854.220	(23.460)	-	-	2.090.760
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club S.A. (1)	Chile	CL \$	Asociada Indirecta	15,67	15,67	2.051.199	-	(44.314)	-	(192.664)	-	184.221
77.481650-K	Constructora MBI Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	177.021	-	222.813	(177.883)	-	-	221.956
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA (2)	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	-	(755.806)	(37.558)	-	-	793.364	-
	Totales						3.678.220	(755.806)	995.166	(391.343)	(192.664)	793.364	4.126.937

b) Al 31 de diciembre de 2022

RUT	Nombre sociedad	País de origen	Moneda funcional	Relación	Porcentaje de participación %	Porcentaje poder de votos %	Saldo al 01-01-2022 M \$	Provisión déficit patrimonio 01-01-2022 M \$	Participación en ganancia (pérdida) M \$	Dividendos percibidos M \$	Otros incrementos (decrementos) (1) M \$	Provisión déficit patrimonio (2) M \$	Saldo al 31-12-2022 M \$
77.468.720-3	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	1244.921	-	731.867	(846.374)	319.586	-	1450.000
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club S.A. (1)	Chile	CL \$	Asociada Indirecta	17,27	17,27	2.430.049	-	(25.614)	-	(353.236)	-	2.051.199
77.481650-K	Constructora MBI Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	372.760	-	184.259	(379.998)	-	-	177.021
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA (2)	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	-	(480.361)	(275.445)	-	-	755.806	-
	Totales						4.047.730	(480.361)	615.067	(1.226.372)	(33.650)	755.806	3.678.220

(1) Otros decrementos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, corresponden a la disminución en la participación de Hacienda Chicureo Club S.A. por la venta de las acciones a terceros.

(2) El saldo que genera la reclasificación del déficit patrimonio al 31 de diciembre de 2023 y 2022, relacionada a la inversión en el negocio conjunto en Inmobiliaria Los Nogales SpA, se presenta rebajando la cuenta por cobrar no corriente que se mantiene con la mencionada sociedad. Inmobiliaria Los Nogales SpA se encuentra en proceso de comercialización de sus viviendas y de acuerdo con la proyección de sus operaciones, ha comenzado a reconocer en su patrimonio el resultado que estas escrituraciones generan. Cuando las utilidades reversen las pérdidas iniciales, el Grupo Manquehue volverá a reconocer en el activo la participación en dicha asociada.

12.2. La información resumida de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación es la siguiente:

a) Al 31 de diciembre de 2023

RUT	Nombre sociedad	Relación	Porcentaje de participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos asociada	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Patrimonio neto	Total Pasivos asociada	Ingresos ordinarios	Gastos ordinarios	Ganancia (pérdida) neta
			%	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$
77.468.720-3	Consorcio Inmobiliario MBI	Negocio conjunto	50,00	15.891.647	8.285.910	24.177.557	12.151.492	7.844.546	4.181.119	24.177.557	13.509.946	(11.801.507)	1.708.439
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club S.A.	Coligada indirecta	15,67	16.784	11.670.049	11.686.833	106.688	-	11.580.145	11.686.833	44.606	(327.457)	(282.851)
77.481.650-K	Constructora MBI Ltda.	Negocio conjunto	50,00	949.352	326.618	1.275.970	786.994	45.066	443.910	1.275.970	4.663.244	(4.217.609)	445.635
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	50,00	6.448.127	7.547.090	13.995.217	6.076.323	9.505.621	(1.586.727)	13.995.217	5.292.096	(5.367.211)	(75.115)
	Totales			23.305.910	27.829.667	51.135.577	19.121.497	17.395.233	14.618.847	51.135.577	23.509.892	(21.713.784)	1.796.108

b) Al 31 de diciembre de 2022

RUT	Nombre sociedad	Relación	Porcentaje de participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos asociada	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Patrimonio neto	Total Pasivos asociada	Ingresos ordinarios	Gastos ordinarios	Ganancia (pérdida) neta
			%	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$
77.468.720-3	Consorcio Inmobiliario MBI	Negocio Conjunto	50,00	22.566.684	6.349.069	28.915.753	17.994.449	8.021.304	2.900.000	28.915.753	14.884.891	(13.421.159)	1.463.732
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club S.A.	Negocio Conjunto	17,27	30.761	11.922.106	11.952.867	73.367	-	11.879.500	11.952.867	147.900	(296.236)	(148.336)
77.481.650-k	Constructora MBI Ltda.	Negocio Conjunto	50,00	2.336.299	476.970	2.813.269	2.191.715	267.513	354.041	2.813.269	7.783.503	(7.414.987)	368.516
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio Conjunto	50,00	10.719.268	7.525.048	18.244.316	6.477.320	13.278.607	(1.511.611)	18.244.316	8.159.729	(8.710.620)	(550.891)
	Totales			35.653.012	26.273.193	61.926.205	26.736.851	21.567.424	13.621.930	61.926.205	30.976.023	(29.843.002)	1.133.021

13. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

El detalle de los activos intangibles al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

a) **Activos intangibles identificables, neto:**

Clases de activos intangibles distintos a la plusvalía	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Software de gestión	332.741	373.639
Derechos de agua (*)	553.752	553.752
Total activos intangibles distintos a la plusvalía, neto	886.493	927.391

b) **Activos intangibles identificables, bruto**

Clases de activos intangibles distintos a la plusvalía	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Software de gestión	1.040.031	1.040.031
Derechos de agua (*)	553.752	553.752
Total activos intangibles distintos a la plusvalía, bruto	1.593.783	1.593.783

(*) Los derechos de agua corresponden a derechos de aprovechamiento consuntivo de aguas de ejercicio permanente y continuo, inscritos en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago o Puente Alto y en el registro de la Sociedad del Canal del Maipo. Dichos activos comprenden aguas subterráneas y superficiales, los cuales no se extinguen, no están afectos a restricciones y que resultan relevantes y necesarios para la actividad.

c) **Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles identificables:**

Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles distintos a la plusvalía	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Software de gestión	(707.290)	(666.392)
Total amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles	(707.290)	(666.392)

El movimiento de intangibles al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Movimiento de activos intangibles identificables	Software de gestión Neto M\$	Derechos de agua M\$	Total act. Intangibles Neto M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2023	373.639	553.752	927.391
Adiciones	-	-	-
Amortización	(40.898)	-	(40.898)
Cambios, total	(40.898)	-	(40.898)
Saldo final activos intangibles identificables al 31 de diciembre de 2023	332.741	553.752	886.493

Movimiento de activos intangibles identificables	Software de gestión Neto M\$	Derechos de agua M\$	Total act. Intangibles Neto M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	216.422	553.752	770.174
Adiciones	206.550	-	206.550
Amortización	(49.333)	-	(49.333)
Cambios, total	157.217	-	157.217
Saldo final activos intangibles identificables al 31 de diciembre de 2022	373.639	553.752	927.391

- d) **Activos intangibles completamente amortizados:** La Sociedad no posee activos intangibles completamente amortizados.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no mantienen prenda ni tienen restricciones sobre intangibles. Además, no mantienen compromisos financieros para la adquisición de activos intangibles.

14. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

14.1. Detalle de los rubros

La composición de este rubro es el siguiente:

Clases de propiedades, planta y equipo, neto	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Edificaciones	514.698	909.074
Maquinarias y equipos	11.670	37.377
Herramientas y equipos livianos	6.867	90.035
Muebles de oficina	2.130	-
Maquinarias de oficina	5	712
Otras propiedades, planta y equipo	90.148	59.603
Total clases de propiedades, planta y equipo, neto	625.518	1.096.801

Clases de propiedades, planta y equipo, bruto	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Edificaciones	1.474.026	2.252.949
Maquinarias y equipos	48.135	201.377
Herramientas y equipos livianos	17.015	298.552
Muebles de oficina	42.457	55.772
Maquinarias de oficina	74.072	11.801
Otras propiedades, planta y equipo	999.946	788.789
Total clases de propiedades, planta y equipo, bruto	2.655.651	3.609.240

Depreciación acumulada	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Edificaciones	(959.328)	(1.343.875)
Maquinarias y equipos	(36.465)	(164.000)
Herramientas y equipos livianos	(10.148)	(208.517)
Muebles de oficina	(40.327)	(55.772)
Maquinarias de oficina	(74.067)	(11.089)
Otras propiedades, planta y equipo	(909.798)	(729.186)
Total depreciación acumulada	(2.030.133)	(2.512.439)

14.2. Vidas útiles

El siguiente cuadro muestra las vidas útiles técnicas para los bienes de propiedades, planta y equipo.

Activos	Rango vida útil o tasa de depreciación (años)	
	Mínima	Máxima
Edificaciones	5	30
Maquinarias y equipos	5	20
Herramientas y equipos livianos	5	10
Muebles de oficina	3	10
Maquinarias de oficina	3	5

14.3. Reconciliación de cambios en propiedades, planta y equipo

El siguiente cuadro muestra el detalle de reconciliación de cambios en propiedades planta y equipo, por clases de activo al cierre de cada ejercicio:

	Edificaciones M\$	Maquinarias y Equipos M\$	Herramientas y equipos livianos M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinarias de oficina M\$	Otras propiedades, planta y equipo M\$	Propiedades, planta y equipo, Neto M\$
Saldo al 01-01-2023	909.074	37.377	90.035	-	712	59.603	1.096.801
Reclasificaciones	(17.010)	(1.219)	-	-	1.219	17.010	-
Adiciones	57.734	691	5.878	6.386	-	228.938	299.627
Desapropiaciones (*)	(324.631)	(12.846)	(86.140)	-	(35)	(15.951)	(439.603)
Gasto por depreciación	(110.469)	(8.144)	(1.492)	(4.256)	(1.490)	(191.042)	(316.893)
Otros incrementos (decrementos) (*)	-	(4.189)	(1.414)	-	(401)	(8.410)	(14.414)
Saldo al 31-12-2023	514.698	11.670	6.867	2.130	5	90.148	625.518

	Edificaciones M\$	Maquinarias y Equipos M\$	Herramientas y equipos livianos M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinarias de oficina M\$	Otras propiedades, planta y equipo M\$	Propiedades, planta y equipo, Neto M\$
Saldo al 01-01-2022	1.050.822	134.784	117.204	4.143	2.899	137.872	1.447.724
Adiciones	46.926	-	8.121	-	-	38.198	93.245
Desapropiaciones (*)	(121.491)	(59.940)	(8.796)	-	-	(3.686)	(193.913)
Gasto por depreciación	(152.192)	(31.268)	(1.283)	(4.143)	(2.187)	(66.916)	(257.989)
Otros incrementos (decrementos) (*)	85.009	(6.199)	(25.211)	-	-	(45.865)	7.734
Saldo al 31-12-2022	909.074	37.377	90.035	-	712	59.603	1.096.801

(*) El concepto de desapropiaciones y otros incrementos (decrementos) incluye enajenaciones y neteo de las propiedades, planta y equipo que se encontraban completamente depreciadas y que para efectos de control quedan en la contabilidad en \$1.

14.4. Información adicional propiedades, planta y equipo

a) Garantías y restricciones:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no mantiene en prenda ni tiene restricciones sobre sus propiedades, planta y equipo.

b) Construcción en curso:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no presentan obras en curso.

c) Compromisos de adquisición:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no presentan compromisos de adquisición de propiedades, planta y equipo.

d) Compensación de terceros:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no presentan compensaciones de terceros que deban incluirse en el resultado del ejercicio por propiedades, planta y equipo, cuyo valor se hubiera deteriorado, ejercido o entregado.

e) Propiedades, planta y equipo temporalmente fuera de servicio:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no presentan propiedades, planta y equipo que se encuentren temporalmente fuera de servicio o fuera de uso.

f) Propiedades, planta y equipo depreciados que se encuentran en uso:

El valor bruto de las propiedades, planta y equipo que se encuentran depreciados y que al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se encuentran en uso, ascienden a M\$1.136.545 y M\$1.084.106, respectivamente.

g) Deterioro de activos:

En relación con las pérdidas por deterioro de valor de las propiedades, planta y equipo, la Administración no ha evidenciado indicios de deterioro respecto de estos.

h) Propiedades, planta y equipo retirados de su uso:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no presenta propiedades, planta y equipo retirados de su uso y/o que deban ser clasificados como mantenidos para la venta.

i) Valor razonable de las propiedades, planta y equipo, cuando son significativamente diferente a su valor de costo:

El valor razonable de las propiedades, planta y equipo se obtuvo utilizando como base evaluaciones internas. Dichas valorizaciones establecen que el valor razonable es mayor al valor libro de los activos.

La diferencia entre el valor razonable y el valor neto de los activos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 asciende a M\$726.003 y M\$1.297.267, respectivamente, lo que representa una diferencia de 16% y 29% para los periodos antes señalados.

j) Cuotas contingentes:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no presenta contratos de arrendamientos asociados a propiedades, planta y equipo.

15. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

15.1 Detalle de los rubros

La composición de este rubro es el siguiente:

	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Activos por derecho de uso, neto		
Oficinas Edificio Corporativo	715.090	3.386.738
Terrenos – futuro desarrollo inmobiliario	5.954.198	5.521.362
Total activos por derecho de uso, neto	6.669.288	8.908.100

	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Activos por derecho de uso, bruto		
Oficinas Edificio Corporativo	3.404.687	5.673.142
Terrenos – futuro desarrollo inmobiliario	5.954.198	5.521.362
Total activos por derecho de uso, bruto	9.358.885	11.194.504

	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Depreciación acumulada		
Oficinas Edificio Corporativo	(2.689.597)	(2.286.404)
Total depreciación acumulada	(2.689.597)	(2.286.404)

(*) Durante el año 2023, el 28 de diciembre y 8 de junio, Inmobiliaria Manquehue S.A. celebró finiquitos parciales y modificaciones del contrato de arrendamiento del edificio corporativo con Metlife Chile Seguros de Vida S.A. La disminución que se presenta al 31 de diciembre de 2023 corresponde a las modificaciones de dicho contrato.

15.2 Reconciliación de activos por derechos de uso

El siguiente cuadro muestra el detalle de reconciliación de cambios en activos por derecho de uso al cierre de cada ejercicio:

	Activos por derecho de uso M\$
Saldo al 01-01-2023	8.908.100
Disminución contrato de arriendo oficinas corporativas	(2.388.112)
Gasto por depreciación	(403.193)
Otros incrementos (decrementos) (1)	552.493
Saldo al 31-12-2023	6.669.288

	Activos por derecho de uso M\$
Saldo al 01-01-2022	10.884.270
Reclasificación a propiedades de inversión (2)	(2.366.583)
Gasto por depreciación	(588.629)
Otros incrementos (decrementos) (1)	979.042
Saldo al 31-12-2022	8.908.100

(1) De acuerdo con lo señalado por NIIF 16, en "Otros incrementos (decrementos)" se incluye la activación del reajuste de la deuda del contrato de arriendo asociado al activo por derecho de uso.

(2) Los activos por derecho de uso reclasificados a propiedades de inversión, corresponden a macrolotes comprados por la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., los cuales se encontraban en leasing con Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.

16. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La composición de este rubro es la siguiente:

Propiedades de inversión

Composición propiedades de inversión	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Macrolotes Piedra Roja	91.414.460	88.323.801
Activos matriz (1)	2.057.368	2.080.912
Total	93.471.828	90.404.713

Movimientos propiedades de inversión	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Saldo Inicial	90.404.713	81.447.863
Adiciones	3.068.684	5.030.557
Incremento (decremento)	284.447	7.079.381
Transferencia (a) desde inventarios	(286.016)	(3.153.088)
Total	93.471.828	90.404.713

(1) Los activos que la Administración agrupa bajo el concepto activos matriz, incluyen macrolotes y sitios unifamiliares que a la fecha de los presentes estados financieros consolidados no se tiene contemplado desarrollar ni enajenar en el largo plazo. Estos bienes se encuentran ubicados próximos a proyectos inmobiliarios que el Grupo Manquehue ha desarrollado y por consiguiente se espera que, junto con la consolidación de los proyectos, estos activos adquieran plusvalía.

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar rentas, plusvalías o ambas, las cuales son valorizadas al costo de adquisición.

Las propiedades de inversión que mantienen las empresas del Grupo Manquehue, distintas de macrolotes Piedra Roja, comprenden principalmente terrenos para el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios, los cuales son adquiridos a través de compra directa con financiamiento bancario.

La Administración realiza evaluaciones respecto al uso de los terrenos mantenidos en este rubro. En caso de dejar de cumplir con las características que definen a las propiedades de inversión, son reclasificados a inventarios corrientes o no corrientes, dependiendo del plazo de desarrollo o disposición de estos.

Las propiedades de inversión se encuentran valorizadas al costo, tal como se revela en Nota 2.13 de los estados financieros consolidados. Para efectos comparativos y de acuerdo con NIC 40 se presenta el valor razonable de estas, el cual fue determinado mediante evaluaciones y análisis internos realizados con la información disponible que representó de mejor forma el valor asignado a los bienes.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se obtuvo a través de valorizaciones internas y externas, y asciende a M\$164.000.247 y M\$176.576.981, respectivamente. Dichas valorizaciones se determinaron en base a la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

16.1. Información adicional propiedades de inversión

a) Ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no presenta ingresos por concepto de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias.

b) Gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las propiedades de inversión que generan o no generan ingresos por concepto de rentas durante el período:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no presentan gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las propiedades de inversión que generen o no generen ingresos por concepto de rentas.

c) Ventas de propiedades de inversión:

Durante los períodos que comprenden los presentes estados financieros consolidados, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no han efectuado ventas de propiedades de inversión.

d) Restricciones y obligaciones contractuales:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existen restricciones para la realización de las inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos asociados a las propiedades de inversión. Además, no existen obligaciones contractuales para adquisición, construcción, o desarrollos de inversiones inmobiliarias, o por concepto de reparaciones, mantenciones o mejoras.

e) Depreciación:

Los activos que componen las propiedades de inversión comprenden macrolotes que no se deprecian.

17. IMPUESTOS DIFERIDOS Y GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

El origen de los impuestos diferidos registrados es el siguiente:

17.1. Activos y pasivos por impuestos diferidos

ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Provisiones	1.387.491	2.053.876
Inventarios y propiedades de inversión	35.251.942	34.079.010
Pérdidas fiscales	13.640.001	10.799.060
Derechos de agua, paso y otros	204.735	184.346
Ingresos anticipados por obras	351.004	271.578
Activo fijo, neto	10.159	207.615
Resultados no realizados	2.111.547	2.188.819
Otros	139.361	186.143
Total activos por impuestos diferidos	53.096.240	49.970.447

Como se señala en Nota 2.23), se compensan los activos y pasivos por impuestos diferidos de cada subsidiaria si y sólo si, se relacionan con impuesto a la renta correspondiente a la misma administración tributaria, siempre y cuando la entidad tenga el derecho legalmente aplicable de compensar los activos por impuestos corrientes, con los pasivos por impuestos corrientes.

El Grupo registra pérdidas tributarias de algunas de sus filiales por un importe de M\$20.657.216 y M\$14.778.834 al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente, sobre las que no ha reconocido activos por impuestos diferidos asociados, en espera de tener las alternativas de negocio en dicha filial que le permitan la utilización del beneficio tributario asociado a esta pérdida tributaria (ver nota 11).

La recuperación de los saldos de activos por impuestos diferidos, requieren de la obtención de utilidades tributarias suficientes en el futuro. El Grupo Manquehue estima con proyecciones futuras de utilidades que estas cubrirán el recupero de estos activos.

PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Activo por leasing	(224.604)	(96.616)
Gastos activados	(5.286.604)	(4.466.076)
Obras por facturar	(189.220)	(135.514)
Acreedores por terrenos	(1.001.784)	(1.001.784)
Total pasivos por impuestos diferidos	(6.702.212)	(5.699.990)

Total impuestos diferidos netos	46.394.028	44.270.457
----------------------------------------	-------------------	-------------------

Los impuestos diferidos se presentan en el balance como sigue:

Concepto	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Activos por impuestos diferidos, neto	46.796.222	44.908.812
Pasivos por impuestos diferidos, neto	(402.194)	(638.355)
Total	46.394.028	44.270.457

17.2. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera

Los movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera son los siguientes:

Movimientos por impuestos diferidos neto	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Saldo Inicial 1 de enero, neto	44.270.457	36.187.004
(Decremento) incremento en activos por impuestos diferidos	(717.370)	6.992.345
Incremento en activos por impuestos diferidos relativo a pérdidas fiscales	2.840.941	1.091.108
Cambio por impuestos diferidos neto, total	2.123.571	8.083.453
Saldo final por impuestos diferidos neto	46.394.028	44.270.457

17.3 Resultado por impuesto a las ganancias

A continuación, se presenta el gasto registrado por el citado impuesto en el estado de resultados integrales correspondiente al cierre de cada ejercicio:

(Gasto) ingreso por impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida	01-01-2023 31-12-2023 M\$	01-01-2022 31-12-2022 M\$
Gasto por impuestos corrientes (Provisión Impto. Renta)	(1.742.489)	(4.201.474)
Beneficio por absorción de pérdida PPUA	152.663	1.862.349
Ajuste gasto tributario ejercicio anterior	38.160	(178.414)
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	(1.551.666)	(2.517.539)
Ingreso diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	2.123.571	8.083.453
Ingreso por Impuestos diferidos, neto, total	2.123.571	8.083.453
Ingreso por impuesto a las ganancias	571.905	5.565.914

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el impuesto a las ganancias contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva para los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	01-01-2023 31-12-2023		01-01-2022 31-12-2022	
	M\$	%	M\$	%
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(1.034.313)	(27,00%)	(2.543.385)	(27,00%)
Diferencias permanentes	3.963.345	103,46%	7.479.378	79,40%
Otros (decrementos) incrementos en cargo por impuestos legales	(2.357.127)	(61,53%)	629.921	6,69%
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, total	1.606.218	41,93%	8.109.299	86,09%
Ingreso por impuesto utilizando la tasa efectiva	571.905	14,93%	5.565.914	59,09%

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro para los cierres contables de los presentes estados financieros consolidados es el siguiente:

18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros corrientes	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Préstamos bancarios: (*)		
Préstamos bancarios proceso constructivo	52.333.517	52.918.191
Otros préstamos bancarios	8.893.177	22.481.707
Otros pasivos bancarios (sobregiro contable)	355.161	-
Total	61.581.855	75.399.898

Otros pasivos financieros no corrientes	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Otros préstamos bancarios (*)	31.874.769	25.023.150
Total	31.874.769	25.023.150

(*) Los préstamos bancarios que mantiene la Sociedad corresponden a financiamiento para el proceso constructivo de los proyectos y otros préstamos destinados al financiamiento de capital de trabajo.

- **Covenants:**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no presenta covenants asociados a las obligaciones bancarias.

- **Operaciones de confirming y/o factoring:**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no presentan operaciones de confirming, ni de factoring.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

18.2. Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos - valor contable y valor no descontado

Detalles al 31 de diciembre de 2023

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente				No Corriente				
										Vencimiento		Total		Vencimiento			Total	
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Valor contable 31-12-2023 M\$	Valor no descontado 31-12-2023 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2023 M\$	Valor no descontado 31-12-2023 M\$
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	01-10-2020	12,24%	12,24%	2.006.539	-	2.006.539	2.006.539	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	15-05-2023	12,41%	12,12%	-	617.908	617.908	617.908	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	03-07-2023	11,20%	10,80%	-	788.195	788.195	788.195	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	03-07-2023	11,20%	10,80%	-	219.611	219.611	219.611	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	09-08-2023	9,96%	9,48%	-	1.317.120	1.317.120	1.317.120	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	28-08-2023	10,48%	9,96%	-	275.613	275.613	275.613	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	14-09-2023	11,24%	10,68%	-	310.128	310.128	310.128	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	14-09-2023	11,24%	10,68%	-	103.514	103.514	103.514	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	11-10-2023	10,82%	10,20%	-	354.350	354.350	354.350	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	11-10-2023	10,82%	10,20%	-	45.010	45.010	45.010	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	10-11-2023	10,77%	10,08%	-	279.840	279.840	279.840	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	14-12-2023	10,24%	9,48%	-	337.603	337.603	337.603	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria AguaPiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CL \$	Al Vencimiento	10-11-2022	13,68%	13,68%	1.807.044	-	1.807.044	1.807.044	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria AguaPiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CL \$	Al Vencimiento	18-01-2023	12,51%	12,48%	-	463.206	463.206	463.206	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria AguaPiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CL \$	Al Vencimiento	14-03-2023	13,83%	13,68%	575.255	-	575.255	575.255	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria AguaPiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CL \$	Al Vencimiento	26-04-2023	14,05%	13,80%	-	506.865	506.865	506.865	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria AguaPiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CL \$	Al Vencimiento	28-06-2023	12,87%	12,48%	-	1.110.253	1.110.253	1.110.253	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria AguaPiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CL \$	Al Vencimiento	09-08-2023	11,76%	11,28%	-	856.267	856.267	856.267	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria AguaPiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CL \$	Al Vencimiento	31-08-2023	12,17%	11,64%	-	785.406	785.406	785.406	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria AguaPiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CL \$	Al Vencimiento	27-09-2023	12,35%	11,76%	-	757.191	757.191	757.191	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria AguaPiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CL \$	Al Vencimiento	20-10-2023	12,76%	12,12%	-	567.531	567.531	567.531	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria AguaPiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CL \$	Al Vencimiento	28-11-2023	12,85%	12,12%	-	553.279	553.279	553.279	-	-	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente				No Corriente				
										Vencimiento		Total		Vencimiento			Total	
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Valor contable 31-12-2023 M\$	Valor no descontado 31-12-2023 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2023 M\$	Valor no descontado 31-12-2023 M\$
76.455.471-K	Inmobiliaria AguaPiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CL \$	Al Vencimiento	18-12-2023	12,41%	11,64%	-	268.624	268.624	268.624	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	27-10-2021	10,92%	10,92%	-	374.217	374.217	374.217	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	09-08-2023	11,40%	10,92%	-	721.655	721.655	721.655	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	26-12-2023	11,71%	10,92%	-	789.095	789.095	789.095	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	29-06-2021	12,36%	12,36%	793.725	-	793.725	793.725	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	25-07-2022	13,80%	13,80%	131.330	-	131.330	131.330	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	22-11-2022	12,12%	12,12%	75.105	-	75.105	75.105	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	22-11-2022	12,12%	12,12%	1.684.032	-	1.684.032	1.684.032	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	27-12-2022	11,88%	11,88%	632.049	-	632.049	632.049	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	25-01-2023	11,92%	11,88%	1.501.978	-	1.501.978	1.501.978	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	28-02-2023	13,56%	13,44%	267.306	-	267.306	267.306	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	16-03-2023	13,96%	13,80%	676.256	-	676.256	676.256	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	26-04-2023	14,65%	14,40%	657.121	-	657.121	657.121	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	17-05-2023	13,97%	13,68%	543.429	-	543.429	543.429	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	28-06-2023	12,99%	12,60%	593.367	-	593.367	593.367	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	06-07-2023	13,60%	13,20%	603.261	-	603.261	603.261	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	02-08-2023	11,50%	11,04%	-	75.855	75.855	75.855	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	02-08-2023	11,50%	11,04%	-	672.661	672.661	672.661	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	25-08-2023	12,64%	12,12%	35.361	-	35.361	35.361	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	25-08-2023	12,64%	12,12%	545.746	-	545.746	545.746	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	21-09-2023	12,82%	12,24%	357.778	-	357.778	357.778	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	17-10-2023	12,63%	12,00%	364.285	-	364.285	364.285	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	30-10-2023	13,86%	13,20%	-	1.909.239	1.909.239	1.909.239	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	24-11-2023	12,72%	12,00%	320.100	-	320.100	320.100	-	-	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente				No Corriente				
										Vencimiento		Total		Vencimiento			Total	
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Valor contable 31-12-2023 M\$	Valor no descontado 31-12-2023 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2023 M\$	Valor no descontado 31-12-2023 M\$
76.414.366-3	Inmobiliaria Alto Hacienda SpA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	CL \$	Mensual	23-05-2022	11,40%	11,40%	-	10.618.680	10.618.680	10.618.680	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	UF	Al Vencimiento	11-11-2021	8,51%	8,51%	-	1.148.577	1.148.577	1.148.577	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	09-08-2022	11,69%	11,69%	625.361	-	625.361	625.361	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	28-09-2022	10,88%	10,88%	-	199.819	199.819	199.819	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	21-10-2022	13,71%	13,71%	-	68.013	68.013	68.013	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	24-11-2022	10,90%	10,90%	-	129.580	129.580	129.580	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	27-01-2023	10,95%	10,90%	-	158.376	158.376	158.376	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	16-02-2023	10,47%	10,38%	-	157.513	157.513	157.513	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	16-03-2023	13,08%	12,92%	491.867	-	491.867	491.867	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	27-04-2023	11,46%	11,21%	-	222.820	222.820	222.820	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	06-06-2023	10,99%	10,65%	-	280.725	280.725	280.725	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	23-06-2023	10,76%	10,38%	-	377.047	377.047	377.047	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	20-07-2023	13,14%	12,70%	413.198	-	413.198	413.198	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	23-08-2023	11,99%	11,48%	415.957	-	415.957	415.957	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	20-09-2023	11,45%	10,88%	-	439.441	439.441	439.441	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	18-10-2023	11,86%	11,22%	-	432.756	432.756	432.756	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	24-11-2023	11,66%	10,94%	-	410.869	410.869	410.869	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	20-12-2023	11,19%	10,41%	-	367.365	367.365	367.365	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Mensual	24-05-2023	12,43%	12,12%	-	2.833.500	2.833.500	2.833.500	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Mensual	21-12-2022	11,40%	11,40%	-	3.310.750	3.310.750	3.310.750	-	-	-	-	-
Préstamos bancarios procesos constructivos										16.117.450	36.216.067	52.333.517	52.333.517	-	-	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente				No Corriente				
										Vencimiento		Total		Vencimiento			Total	
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Valor contable 31-12-2023 M\$	Valor no descontado 31-12-2023 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2023 M\$	Valor no descontado 31-12-2023 M\$
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	UF	Al Vencimiento	14-04-2023	5,11%	4,89%	195.641	-	195.641	-	5.518.404	-	-	5.518.404	5.540.150
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	UF	Al Vencimiento	27-11-2023	8,47%	7,75%	26.928	-	26.928	-	3.678.936	-	-	3.678.936	3.681.856
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	96.656.410-5	Bice Vida	UF	Semestral	10-02-2016	2,45%	2,50%	180.875	-	180.875	-	11.036.808	-	-	11.036.808	11.257.544
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	96.656.410-5	Bice Vida	UF	Semestral	01-06-2018	4,00%	4,00%	-	7.382	7.382	-	2.207.362	-	-	2.207.362	2.252.392
76.410.647-4	El Peñon Manquehue SpA	Chile	76.697.522-4	Evolucion Hipotecaria	UF	Mensual	29-11-2021	5,35%	5,35%	-	-	-	-	3.365.370	2.768.930	-	6.134.300	7.020.062
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	11-12-2019	10,20%	10,20%	-	4.675.033	4.675.033	4.675.033	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	07-09-2023	10,26%	9,72%	-	2.678.032	2.678.032	2.678.032	-	-	-	-	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Anual	09-08-2021	4,59%	4,11%	286.807	842.479	1.129.286	1.545.135	3.298.959	-	-	3.298.959	3.605.314
Otros préstamos bancarios										690.251	8.202.926	8.893.177	8.898.200	29.105.839	2.768.930	-	31.874.769	33.357.318
Total préstamos bancarios										16.807.701	44.418.993	61.226.694	61.231.717	29.105.839	2.768.930	-	31.874.769	33.357.318

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

18.3. Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos - valor contable y valor no descontado

Detalles al 31 de diciembre de 2022

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente				No Corriente				
										Vencimiento		Total		Vencimiento			Total	
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Valor contable 31-12-2022 M\$	Valor no descontado 31-12-2022 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2022 M\$	Valor no descontado 31-12-2022 M\$
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	01-10-2020	12,96%	12,96%	1.895.169	-	1.895.169	1.895.169	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	06-05-2021	13,44%	13,44%	-	224.338	224.338	224.338	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	05-08-2021	12,48%	12,48%	96.743	-	96.743	96.743	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	06-09-2021	12,96%	12,96%	291.571	-	291.571	291.571	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	07-10-2021	13,32%	13,32%	-	273.607	273.607	273.607	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	11-11-2021	13,44%	13,44%	-	190.566	190.566	190.566	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	30-11-2021	13,20%	13,20%	-	176.905	176.905	176.905	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	19-01-2022	8,35%	8,32%	140.514	-	140.514	140.514	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	02-02-2022	8,90%	8,84%	132.812	-	132.812	132.812	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	30-03-2022	10,63%	10,44%	281.350	-	281.350	281.350	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	16-05-2022	11,33%	11,04%	-	406.044	406.044	406.044	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	18-08-2022	13,46%	12,96%	-	543.909	543.909	543.909	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	18-08-2022	13,46%	12,96%	-	245.792	245.792	245.792	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	21-09-2022	13,78%	13,20%	762.427	-	762.427	762.427	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-01-2020	14,64%	14,64%	-	3.217.478	3.217.478	3.217.478	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	22-12-2022	15,54%	14,76%	-	156.275	156.275	156.275	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	446.166	446.166	446.166	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	344.638	344.638	344.638	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	379.805	379.805	379.805	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	284.854	284.854	284.854	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	703.343	703.343	703.343	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	407.939	407.939	407.939	-	-	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente				No Corriente				
										Vencimiento		Total		Vencimiento			Total	
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Valor contable 31-12-2022 M\$	Valor no descontado 31-12-2022 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2022 M\$	Valor no descontado 31-12-2022 M\$
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	333.033	333.033	333.033	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	417.786	417.786	417.786	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	506.231	506.231	506.231	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	407.587	407.587	407.587	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	327.758	327.758	327.758	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	29-04-2021	14,04%	14,04%	289.571	-	289.571	289.571	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	07-05-2021	11,40%	11,40%	414.302	-	414.302	414.302	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	22-07-2021	13,20%	13,20%	187.717	-	187.717	187.717	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	05-08-2021	13,56%	13,56%	243.716	-	243.716	243.716	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	14-12-2021	12,12%	12,12%	229.732	-	229.732	229.732	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	06-01-2022	12,12%	12,12%	256.885	-	256.885	256.885	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	02-02-2022	13,62%	13,56%	207.888	-	207.888	207.888	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	30-03-2022	13,39%	13,20%	541.315	-	541.315	541.315	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	11-05-2022	12,28%	12,00%	255.163	-	255.163	255.163	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	30-05-2022	12,32%	12,00%	213.155	-	213.155	213.155	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-10-2022	14,10%	13,44%	-	70.470	70.470	70.470	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	06-10-2021	14,64%	14,64%	-	1.028.889	1.028.889	1.028.889	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-11-2022	14,83%	14,14%	166.764	-	166.764	166.764	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-11-2022	14,83%	14,14%	370.901	-	370.901	370.901	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-11-2022	14,83%	14,14%	268.266	-	268.266	268.266	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-11-2022	15,33%	14,64%	-	1.657.461	1.657.461	1.657.461	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	293.997	293.997	293.997	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	218.036	218.036	218.036	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	462.800	462.800	462.800	-	-	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente				No Corriente				
										Vencimiento		Total		Vencimiento			Total	
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Valor contable 31-12-2022 M\$	Valor no descontado 31-12-2022 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2022 M\$	Valor no descontado 31-12-2022 M\$
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	527.507	527.507	527.507	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	582.720	582.720	582.720	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-10-2021	14,28%	14,28%	-	1.001.504	1.001.504	1.001.504	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	19-01-2022	12,51%	12,48%	-	301.880	301.880	301.880	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	02-02-2022	13,74%	13,68%	-	363.210	363.210	363.210	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	30-03-2022	13,39%	13,20%	296.135	-	296.135	296.135	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	05-05-2022	11,67%	11,40%	580.932	-	580.932	580.932	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	30-05-2022	12,32%	12,00%	258.057	-	258.057	258.057	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	18-08-2022	14,42%	13,92%	-	563.137	563.137	563.137	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	15-09-2022	14,60%	14,04%	169.802	-	169.802	169.802	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	12-10-2022	14,66%	14,04%	-	201.703	201.703	201.703	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	01-12-2022	13,93%	13,20%	-	361.129	361.129	361.129	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	29-06-2021	13,92%	13,92%	774.305	-	774.305	774.305	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	29-07-2021	13,92%	13,92%	1.129.031	-	1.129.031	1.129.031	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	29-07-2021	13,92%	13,92%	463.557	-	463.557	463.557	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	05-10-2021	14,16%	14,16%	100.962	-	100.962	100.962	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	29-12-2021	12,12%	12,12%	198.196	-	198.196	198.196	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	26-01-2022	13,25%	13,20%	728.851	-	728.851	728.851	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	10-03-2022	14,06%	13,92%	1.091.154	-	1.091.154	1.091.154	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	13-04-2022	11,26%	11,04%	690.774	-	690.774	690.774	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-04-2022	14,41%	14,16%	-	446.753	446.753	446.753	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	23-05-2022	12,31%	12,00%	811.300	-	811.300	811.300	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	26-07-2022	13,65%	13,20%	658.035	-	658.035	658.035	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	25-07-2022	13,65%	13,20%	267.432	-	267.432	267.432	-	-	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente				No Corriente				
										Vencimiento		Total		Vencimiento			Total	
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Valor contable 31-12-2022 M\$	Valor no descontado 31-12-2022 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2022 M\$	Valor no descontado 31-12-2022 M\$
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	01-08-2022	14,14%	13,68%	-	455.048	455.048	455.048	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	30-08-2022	14,69%	14,16%	-	432.352	432.352	432.352	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	23-06-2022	14,78%	14,40%	350.476	-	350.476	350.476	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	24-10-2022	14,93%	14,28%	-	294.947	294.947	294.947	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	22-11-2022	13,55%	12,84%	-	74.421	74.421	74.421	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	22-11-2022	13,55%	12,84%	-	1.668.693	1.668.693	1.668.693	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	07-12-2022	15,15%	14,40%	-	156.488	156.488	156.488	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-12-2022	14,35%	13,56%	-	623.738	623.738	623.738	-	-	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Los Alamos de Colina Ltda.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-11-2022	16,21%	15,52%	2.428.944	-	2.428.944	2.428.944	-	-	-	-	-
76.414.366-3	Inmobiliaria Alto Hacienda SpA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	CLP	Mensual	23-05-2022	14,59%	14,28%	-	10.770.111	10.770.111	10.770.111	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	UF	Al Vencimiento	11-11-2021	4,98%	4,98%	1.097.362	-	1.097.362	1.097.362	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CLP	Al Vencimiento	09-08-2022	13,50%	13,02%	-	627.566	627.566	627.566	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CLP	Al Vencimiento	28-09-2022	14,47%	13,88%	-	200.927	200.927	200.927	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CLP	Al Vencimiento	21-10-2022	14,35%	13,71%	-	67.887	67.887	67.887	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CLP	Al Vencimiento	24-11-2022	13,64%	12,92%	-	129.497	129.497	129.497	-	-	-	-	-
Préstamos bancarios procesos constructivos										19.341.266	33.576.925	52.918.191	52.918.191	-	-	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente				No Corriente				
										Vencimiento		Total		Vencimiento			Total	
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Valor contable 31-12-2022 M\$	Valor no descontado 31-12-2022 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2022 M\$	Valor no descontado 31-12-2022 M\$
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	UF	Semestral	25-11-2021	4,89%	4,89%	-	5.309.655	5.309.655	5.309.655	5.266.647	-	-	5.266.647	5.266.647
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	96.656.410-5	Bice Vida	UF	Semestral	01-08-2016	4,00%	4,00%	171.328	-	171.328	-	10.533.294	-	-	10.533.294	10.743.960
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	96.656.410-5	Bice Vida	UF	Semestral	01-06-2018	4,08%	4,08%	-	7.273	7.273	-	2.106.659	-	-	2.106.659	2.149.635
76.410.647-4	El Peñon Manquehue SpA	Chile	76.697.522-4	Evolucion Hipotecaria	UF	Mensual	29-11-2021	5,35%	5,35%	-	-	-	-	3.421.686	2.432.759	-	5.854.445	6.860.300
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	76.768.550-5	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	26-12-2018	15,72%	15,72%	1.222.188	-	1.222.188	1.222.188	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	06-05-2019	13,32%	13,32%	-	2.705.980	2.705.980	2.705.980	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	11-12-2019	13,56%	13,56%	-	4.701.769	4.701.769	4.701.769	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	29-04-2020	15,12%	15,12%	-	111.250	111.250	111.250	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Mensual	24-05-2022	11,47%	11,16%	-	3.184.053	3.184.053	3.184.053	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco Estado	CLP	Mensual	21-12-2022	14,58%	13,80%	-	3.232.343	3.232.343	3.232.343	-	-	-	-	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CLP	Anual	09-08-2021	4,59%	4,11%	458.140	1.377.728	1.835.868	1.835.868	1.262.105	-	-	1.262.105	1.262.105
Otros préstamos bancarios										1.851.656	20.630.051	22.481.707	22.303.106	22.590.391	2.432.759	-	25.023.150	26.282.647
Total préstamos bancarios										21.192.922	54.206.976	75.399.898	75.221.297	22.590.391	2.432.759	-	25.023.150	26.282.647

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

19. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro para los cierres contables de los presentes estados financieros consolidados es el siguiente:

19.1 Clasificación corriente y no corriente

	31-12-2023	31-12-2022
Pasivos por arrendamientos, corrientes	M\$	M\$
Obligaciones de arriendo	190.586	691.664
Total	190.586	691.664

	31-12-2023	31-12-2022
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	M\$	M\$
Obligaciones de arriendo	5.646.837	7.858.601
Total	5.646.837	7.858.601

En las obligaciones de arriendo se incluyen operaciones de leasing y arriendo de las oficinas del edificio corporativo.

Los pasivos por leasing corresponden al monto adeudado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados, generados por adquisición de bienes bajo dicha modalidad.

Durante el año 2023, el 28 de diciembre y 8 de junio, Inmobiliaria Manquehue S.A. celebró finiquitos parciales y modificaciones del contrato de arrendamiento del edificio corporativo con Metlife Chile Seguros de Vida S.A. La disminución que se presenta al 31 de diciembre de 2023, corresponde a las modificaciones de dicho contrato.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

19.2. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2023 - valor contable

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	Pais	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente			
										Vencimiento		Total	Vencimiento			Total
										1 a 3 meses	3 a 12 Meses	Corriente al 31-12-2023	1 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 Años	No corriente al 31-12-2023
										M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	05-10-2019	4,29%	4,29%	15.571	15.572	31.143	77.857	4.946.248	-	5.024.105
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Chile	99.512.160-3	Metlife Seguros	UF	Mensual	09-05-2018	6,00%	6,00%	38.971	120.472	159.443	539.797	82.935	-	622.732
Total arrendamiento										54.542	136.044	190.586	617.654	5.029.183	-	5.646.837

19.3. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2023 – valores no descontados

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	Pais	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente			
										Vencimiento		Total	Vencimiento			Total
										1 a 3 meses	3 a 12 meses	Corriente al 31-12-2023	1 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 Años	No corriente al 31-12-2023
										M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.768.550-5	Manquehue Gestión SpA	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	05-10-2019	4,29%	4,29%	15.571	15.572	31.143	77.857	4.946.248	-	5.024.105
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Chile	99.512.160-3	Metlife Seguros	UF	Mensual	09-05-2018	6,00%	6,00%	50.509	151.527	202.036	606.109	84.182	-	690.291
Total arrendamiento										66.080	167.099	233.179	683.966	5.030.430	-	5.714.396

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

19.4. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2022 - valor contable

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente			
										Vencimiento		Total	Vencimiento			Total
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-12-2022 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 Años M\$	No corriente al 31-12-2022 M\$
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	05-10-2019	4,29%	4,29%	14.861	14.861	29.722	59.444	60.076	4.705.101	4.824.621
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Chile	99.512.160-3	Metlife Seguros	UF	Mensual	09-05-2018	4,00%	4,00%	166.883	495.059	661.942	2.001.943	722.413	309.624	3.033.980
Total arrendamiento										181.744	509.920	691.664	2.061.387	782.489	5.014.725	7.858.601

19.5. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2022 – valores no descontados

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente			
										Vencimiento		Total	Vencimiento			Total
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-12-2022 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 Años M\$	No corriente al 31-12-2022 M\$
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	05-10-2019	4,29%	4,29%	14.861	14.861	29.722	59.444	60.076	4.705.101	4.824.621
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Chile	99.512.160-3	Metlife Seguros	UF	Mensual	09-05-2018	4,00%	4,00%	203.459	594.727	798.186	2.253.704	751.235	313.014	3.317.953
Total arrendamiento										218.320	609.588	827.908	2.313.148	811.311	5.018.115	8.142.574

20. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

20.1 El detalle de este rubro es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Saldos al			
	Corriente		No corriente	
	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Proveedores de materiales y servicios (*)	4.657.739	2.894.086	-	-
Acreedores en asociación (**)	-	-	1.237.081	1.237.081
Retenciones	1.171.818	1.376.361	-	-
Acreedores varios (***)	12.121.040	13.453.047	9.664.104	8.700.622
Total	17.950.597	17.723.494	10.901.185	9.937.703

(*) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los principales proveedores de la Sociedad incluidos entre los proveedores de materiales y servicios tienen relación con el suministro de artículos y materiales para la construcción y materia prima, así también con proveedores relacionados con el manejo de reforestación para el cumplimiento de mitigaciones ambientales que son requeridos para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios.

Al 31 de diciembre de 2023, entre los principales proveedores de artículos y materiales para la construcción relacionados al segmento Desarrollo Inmobiliario se encuentran Gasco GLP S.A., Transbank S.A., A&L Construcciones SpA, G4 Ingeniería y Construcción SpA por un total de M\$157.022, lo que representa un 3,7% del saldo de proveedores. En lo que respecta al segmento Macrolotes, los principales proveedores son Enel Distribución Chile S.A., Aguas Manquehue S.A. y Proyecto de Riego y Áreas Verdes Riavsa SpA por un monto de M\$94.441, representando un 2,03% del saldo de proveedores. El resto de los proveedores se encuentra atomizado y ninguno de ellos representa en forma individual más del 5% del saldo de las cuentas por pagar.

Al 31 de diciembre de 2022, entre los principales proveedores de artículos y materiales para la construcción relacionados al segmento Desarrollo Inmobiliario se encuentran Constructora A.R.V Ltda., GTD Teleductos S.A., Ingeniera y Construcción IZA Ltda., Cerámica Santiago Chile S.A., Archiplan Proyectos de Arquitectura S.A. y Los Castaños SpA por un total de M\$353.546, lo que representa un 12,22% del saldo de proveedores. En lo que respecta al segmento Macrolotes, los principales proveedores son Enel Distribución Chile S.A., Aguas Manquehue S.A. y Eólica Simplex SpA por un monto de M\$122.013, representando un 4,22% del saldo. El resto de los proveedores se encuentra atomizado y ninguno de ellos representa en forma individual más del 5% del saldo de las cuentas por pagar.

(**) Los saldos mantenidos en "Acreedores en asociación" no corrientes, corresponden a saldos por pagar a terceros por terrenos adquiridos para ser desarrollados y vendidos por la Sociedad.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

(***) Los acreedores varios están formados por los siguientes:

Acreedores varios	Saldos al			
	Corriente		No corriente	
	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Acciones Club	1.122.436	464.743	280.448	756.920
Anticipos de clientes	9.071.755	10.047.696	-	-
Otros acreedores (*)	1.926.849	2.940.608	9.383.656	7.943.702
Total	12.121.040	13.453.047	9.664.104	8.700.622

(*) En otros acreedores corriente y no corriente, la Sociedad incluye principalmente los desembolsos comprometidos según el acuerdo establecido por la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. con la Dirección de Obras Hidráulicas (DOH) para la evacuación y drenaje de aguas lluvias de la sub-cuenca donde se ubica el sector de Chicureo, por un importe de M\$9.363.106 y M\$9.508.908 al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

20.2 El detalle de los saldos vigentes del ítem “Proveedores de materiales y servicios”, según plazos de vencimiento es el siguiente:

Plazos de vencimiento	31-12-2023			31-12-2022		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Total M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Total M\$
Hasta 30 días	4.521.974	130.097	4.652.071	2.617.785	149.088	2.766.873
31 a 60 días	3.068	-	3.068	99.364	-	99.364
61 a 90 días	-	-	-	-	-	-
91 a 120 días	-	-	-	-	-	-
121 a 365 días	-	-	-	-	-	-
366 y más	-	-	-	-	-	-
Total	4.525.042	130.097	4.655.139	2.717.149	149.088	2.866.237
Período promedio de pago (días)	30	30	30	31	30	31

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

20.3 El detalle de la morosidad del ítem “Proveedores de materiales y servicios”, es el siguiente:

Plazos de vencimiento	31-12-2023			31-12-2022		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Total M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Total M\$
Hasta 30 días	1.127	-	1.127	7.282	4.236	11.518
31 a 60 días	1.473	-	1.473	8.461	-	8.461
61 a 90 días	-	-	-	7.870	-	7.870
91 a 120 días	-	-	-	-	-	-
121 a 365 días	-	-	-	-	-	-
366 y más	-	-	-	-	-	-
Total	2.600	-	2.600	23.613	4.236	27.849

La suma del total de los cuadros 20.2 y 20.3 es el siguiente:

Total cuadros 20.2 y 20.3	4.527.642	130.097	4.657.739	2.740.762	153.324	2.894.086
----------------------------------	------------------	----------------	------------------	------------------	----------------	------------------

21. OTRAS PROVISIONES CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro por clases de provisiones es el siguiente:

21.1. Provisiones – saldos

Clases de otras provisiones	Corriente		No Corriente	
	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Provisión gastos de post ventas (1)	1.416.879	2.236.891	344.381	365.158
Provisión costos obra (2)	7.983.832	5.350.882	354.368	338.202
Provisión costos urbanización (3)	4.237.735	3.407.620	27.639.940	25.407.470
Provisión dividendos por pagar (4)	1.079.118	2.650.644	-	-
Otras provisiones	733.172	1.186.756	-	-
Total	15.450.736	14.832.793	28.338.689	26.110.830

(1) La provisión postventa corresponde a la garantía postventa de la línea de negocios Inmobiliaria en función de los contratos de construcción y situaciones específicas que se generan en los proyectos. Los plazos para utilizar los saldos de esta provisión corresponden a 5 años contados a partir de la firma de la escritura de compraventa de la vivienda.

(2) La provisión costos de obras, comprende principalmente las estimaciones de desembolsos que se realizarán en los proyectos inmobiliarios hasta que el bien quede en condiciones de ser vendido. Esta provisión se realiza para establecer el costo de ventas uniforme para cada vivienda.

(3) La provisión de costos urbanización se registra a valor presente, considerando una tasa de descuento de mercado en relación con el plazo estimado de los desembolsos. Los criterios para establecer esta provisión se presentan en Nota 2.18.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

(4) La provisión de dividendo por pagar corresponde al dividendo mínimo legal, que se calcula al 31 de diciembre de cada año y corresponde al 30% de la utilidad del ejercicio.

El detalle es el siguiente:

Concepto	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	3.597.058	8.835.479
Porcentaje de dividendo mínimo legal	30%	30%
Dividendo mínimo legal presentado en patrimonio	1.079.118	2.650.644

El dividendo mínimo legal, determinado al 31 de diciembre de 2022, fue pagado durante el segundo trimestre de 2023, según lo ratificado por la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2023.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

21.2. Movimiento de las provisiones

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2023

Movimiento en otras provisiones - año actual	Provisión gastos de Post venta M\$	Provisión costos de obra M\$	Provisión costos de urbanización M\$	Provisión dividendos por pagar M\$	Otras provisiones M\$	Total otras provisiones M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2023	2.602.049	5.689.084	28.815.090	2.650.644	1.186.756	40.943.623
Aumento de provisiones	1.044.447	9.219.449	6.565.966	1.079.118	1.890.780	19.799.760
Disminución de provisiones	(1.885.236)	(6.570.333)	(3.503.381)	(2.650.644)	(2.344.364)	(16.953.958)
Cambios, total	(840.789)	2.649.116	3.062.585	(1.571.526)	(453.584)	2.845.802
Saldo final provisiones al 31 de diciembre de 2023	1.761.260	8.338.200	31.877.675	1.079.118	733.172	43.789.425

Al 31 de diciembre de 2022

Movimiento en otras provisiones - año anterior	Provisión gastos de Post venta M\$	Provisión costos de obra M\$	Provisión costos de urbanización M\$	Provisión dividendos por pagar M\$	Otras provisiones M\$	Total otras provisiones M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2022	2.835.547	3.680.897	26.014.972	2.710.786	848.448	36.090.650
Aumento de provisiones	2.109.498	4.597.520	5.646.834	2.650.644	1.322.057	16.326.553
Disminución de provisiones	(2.342.996)	(2.589.333)	(2.846.716)	(2.710.786)	(983.749)	(11.473.580)
Cambios, total	(233.498)	2.008.187	2.800.118	(60.142)	338.308	4.852.973
Saldo final provisiones al 31 de diciembre de 2022	2.602.049	5.689.084	28.815.090	2.650.644	1.186.756	40.943.623

22. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro por clases de beneficios a los empleados es el siguiente:

Clases de provisiones por beneficios a los empleados	Corriente		No corriente	
	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Provisión de vacaciones	532.053	817.100	-	-
Provisión por indemnización por años de servicios	-	-	124.458	116.096
Total	532.053	817.100	124.458	116.096

22.1. Movimiento de beneficios a los empleados

El movimiento de los beneficios a los empleados es el siguiente:

Movimiento provisiones por beneficios a los empleados - año actual	Provisión de vacaciones M\$	Provisión por años de Servicio M\$	Total Prov. beneficios a empleados neto M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2023	817.100	116.096	933.196
Provisiones adicionales	548.854	8.362	557.216
Provisión utilizada	(833.901)	-	(833.901)
Cambios, total	(285.047)	8.362	(276.685)
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	532.053	124.458	656.511

Movimiento provisiones por beneficios a los empleados - año anterior	Provisión de vacaciones M\$	Provisión por años de Servicio M\$	Total Prov. beneficios a empleados neto M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2022	603.973	106.555	710.528
Provisiones adicionales	332.243	9.541	341.784
Provisión utilizada	(119.116)	-	(119.116)
Cambios, total	213.127	9.541	222.668
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	817.100	116.096	933.196

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

23. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro es el siguiente:

Otros pasivos no financieros	Corriente		No corriente	
	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Ingresos diferidos (*)	752.067	778.248	-	-
Total	752.067	778.248	-	-

(*) Los ingresos diferidos se generan principalmente por la aplicación de NIIF 15, asociados a ciertos desarrollos de urbanización que forman parte de una segunda obligación de desempeño que serán reconocidos cuando sean ejecutadas.

Durante el año 2023 se realizaron urbanizaciones asociadas a obligaciones de desempeño que generaron el reconocimiento de M\$387.763 en costos de ventas y M\$411.029 en ingresos de actividades ordinarias, los que se incluyen en el siguiente cuadro entre los movimientos de adiciones e imputaciones a resultados.

El movimiento de este rubro por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Movimiento otros pasivos no financieros año actual	Ingresos Diferidos por obras M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2023	778.248
Adiciones	-
Imputación a resultados	(26.181)
Cambios, total	(26.181)
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	752.067

Movimiento otros pasivos no financieros año anterior	Ingresos Diferidos por obras M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	617.035
Adiciones	168.417
Imputación a resultados	(7.204)
Cambios, total	161.213
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	778.248

24. PATRIMONIO NETO

24.1. Capital suscrito y pagado

Los objetivos del Grupo Manquehue al administrar el capital son concretar los planes de desarrollo y expansión de la Sociedad en los distintos negocios en que participa a nivel local. En este sentido, el Grupo Manquehue ha combinado distintas fuentes en la obtención de recursos mediante los flujos operacionales generados por la Sociedad y la obtención de préstamos bancarios o de instituciones financieras, velando siempre por mantener una adecuada estructura para minimizar los costos de capital, así como de plazos y niveles de endeudamiento compatibles con la generación de sus flujos de caja operacionales.

Información a revelar sobre clase de capital en acciones:

	Serie única
Número de acciones autorizadas	591.555.986

Número de acciones emitidas:

Número de acciones emitidas, suscritas y completamente pagadas	591.555.986
Número de acciones emitidas, por suscribir y pagar	-
Total número de acciones emitidas	591.555.986

Reconciliación del número de acciones en circulación

Número de acciones en circulación al 1 de enero de 2022	591.555.986
Acciones suscritas y pagadas	-
Acciones suscritas no pagadas	-
Número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2022	591.555.986
Acciones suscritas y pagadas	-
Acciones suscritas no pagadas	-
Número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2023	591.555.986

24.2. Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a M\$ 98.570.453, correspondiente a 591.555.986 acciones.

24.3. Dividendos

Conforme a los estatutos, el Grupo Manquehue debe distribuir anualmente como dividendos en dinero a los accionistas a prorrata de sus acciones, a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, salvo acuerdo diferente adoptado por la Junta de Accionistas respectivas por la unanimidad de las acciones emitidas.

Dividendo mínimo	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Provisión dividendo mínimo	1.079.118	2.650.644
Total dividendo mínimo	1.079.118	2.650.644

El dividendo mínimo legal, determinado al 31 de diciembre de 2022, se encuentra pagado a la fecha de los presentes estados financieros consolidados.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

En la Junta Ordinaria de Accionistas del 27 de abril de 2023 se acordó repartir un dividendo con cargo a las utilidades del ejercicio 2022 por M\$2.662.002, que representa un monto de \$4,5 por acción. Este valor se destinó a cubrir el dividendo mínimo registrado al 31 de diciembre de 2022 y un dividendo adicional de M\$11.358, de acuerdo con lo siguiente:

	M\$
Dividendo mínimo	2.650.644
Dividendo adicional	11.358
Total dividendo eventual	2.662.002

En la Junta Ordinaria de Accionistas del 18 de abril de 2022 se acordó repartir un dividendo con cargo a las utilidades del ejercicio 2021 por M\$2.957.780, que representa un monto de \$5 por acción. Este valor se destinó a cubrir el dividendo mínimo registrado al 31 de diciembre de 2021 y un dividendo adicional de M\$246.994, de acuerdo con lo siguiente:

	M\$
Dividendo mínimo	2.710.786
Dividendo adicional	246.994
Total dividendo eventual	2.957.780

24.4. Otras reservas

Patrimonio neto - otras reservas	Otras reservas varias M\$
Saldo al 1 de enero de 2023	(6.505)
Reorganización societaria filial (*)	(1.832)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	(8.337)
Saldo al 1 de enero de 2022	(6.505)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	(6.505)

(*) Con fecha 28 de diciembre de 2023, se materializa escritura de modificación de sociedad de la filial Constructora Manquehue Ltda., en donde la filial Manquehue SpA adquiere el 0,01% de participación que mantenía Claudio Olivares Collado en Constructora Manquehue Ltda. El registro de esta operación generó un efecto en los estados financieros por M\$1.832 que se contabilizó en otras reservas del patrimonio.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

24.5. Participaciones no controladoras

Nombre de la subsidiaria	País de origen	Porcentaje de participación en la subsidiaria %	31-12-2023		31-12-2022	
			Participación minoritaria en patrimonio M\$	Ganancia (pérdida) atribuible a participación minoritaria M\$	Participación minoritaria en patrimonio M\$	Ganancia (pérdida) atribuible a participación minoritaria M\$
Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. (1)	Chile	31,66	25.484.416	8.271	26.335.621	4.495.774
Inmobiliaria Aguas Claras SpA (2)	Chile	30,00	800.186	412.598	537.589	728.637
Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA (3)	Chile	30,00	2.043.143	(127.700)	1.297.469	(130.551)
Constructora Manquehue Ltda. (4)	Chile	0,00	-	-	67	(99)
Inmobiliaria Aguapiedra SpA (5)	Chile	30,00	1.647.308	326.776	1.320.532	567.044
Inmobiliaria Los Robles SpA (6)	Chile	30,00	632.688	185.692	1.206.440	489.575
Totales			30.607.741	805.637	30.697.718	6.150.380

(1) La filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., en Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 18 de abril de 2023, acordó distribuir M\$10.715.000 del resultado del ejercicio 2022. Este dividendo se destinó a pagar M\$4.260.511, equivalente al dividendo mínimo al 31 de diciembre de 2022 y un dividendo adicional de M\$6.454.489. Debido a que durante el año 2022 se pagó un dividendo provisorio de M\$8.000.000, el saldo a pagar en 2023 es M\$2.715.000.

En Sesión de Directorio, realizada el 26 de octubre de 2022, acordó distribuir un dividendo provisorio de M\$8.000.000 con cargo a las utilidades del ejercicio 2022. Este dividendo provisorio equivale a \$84,418350 por acción. Producto de lo anterior, al 31 de diciembre de 2022 no provisionó dividendo mínimo, ya que el dividendo provisorio es mayor al 30% de las utilidades de la Sociedad.

En Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 12 de abril de 2022, acordó distribuir el resultado del ejercicio 2021, destinando a pagar el dividendo mínimo establecido al 31 de diciembre de 2022 de M\$2.181.153 y distribuir un dividendo adicional de M\$5.089.357.

En Junta Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 12 de abril de 2022, acordó disminuir el capital social de la filial en M\$11.400.000, manteniendo el número de acciones.

(2) La filial Inmobiliaria Aguas Claras SpA., En Junta Ordinaria de Accionistas, realizada el 28 de abril de 2023, acordó distribuir el resultado del ejercicio 2022, destinando a pagar el dividendo mínimo establecido al 31 de diciembre de 2022 de M\$114.395 y distribuir un dividendo adicional de M\$385.605.

En Sesión Extraordinaria de Directorio, realizada el 3 de octubre de 2022, acordó distribuir un dividendo provisorio de M\$1.100.000 con cargo a las utilidades del ejercicio 2022. Este dividendo provisorio equivale a \$1.100 por acción.

En Junta Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 3 de octubre de 2022, acordó disminuir el capital social de la filial en M\$3.602.602, manteniendo el número de acciones.

En Junta Ordinaria de Accionistas, realizada el 8 de abril de 2022, acordó distribuir el resultado del ejercicio 2021, destinando a pagar el dividendo mínimo establecido al 31 de diciembre de 2021 de M\$312.209 y distribuir un dividendo adicional de M\$312.209.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

(3) Con fecha 25 de septiembre de 2023, se materializa escritura de modificación de la filial Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA, en donde se acuerda aumentar el capital social de M\$5.478.086 a la suma de M\$8.389.330. Este aumento de capital, equivalente en pesos a M\$2.911.244, fue aportado con la emisión de 755.460 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, a un precio de \$3.853,60477 por acción, que suscriben y pagan los accionistas a prorrata de sus participaciones.

(4) Con fecha 28 de diciembre de 2023 se materializa escritura de modificación de sociedad de la filial Constructora Manquehue Ltda., en donde se establece lo siguiente: a) La filial Manquehue SpA adquiere el 0,01% de participación que mantenía Claudio Olivares Collado en Constructora Manquehue Ltda., con esto, el Grupo Manquehue queda con el 100% de su participación, b) se acuerda modificar la razón social de Constructora Manquehue Ltda. a Inmobiliaria y Constructora Manquehue Ltda. y c) se acuerda disminuir el capital social desde M\$14.254.436 a la suma de M\$671.313, equivalente a una disminución de M\$13.583.123.

Con fecha 31 de diciembre de 2022, se materializa escritura de modificación de la filial Constructora Manquehue Ltda., en donde se acuerda aumentar el capital social de M\$12.719.914 a la suma de M\$14.254.436. Este aumento de capital, equivalente en pesos a M\$1.534.522, fue aportado de la siguiente manera: a) capitalización de la revalorización acumulada por M\$140.429 y b) capitalización de cuentas por pagar a empresas relacionadas por M\$1.394.093.

Con fecha 28 de febrero de 2022, se materializa escritura de modificación de la filial Constructora Manquehue Ltda., en donde se acuerda aumentar el capital social de M\$12.279.680 a la suma de M\$12.719.914. Este aumento de capital, equivalente en pesos a M\$440.234, fue aportado por sus socios a prorrata de sus participaciones

(5) La filial Inmobiliaria Aguapiedra SpA, en Sesión Extraordinaria de Directorio, realizada el 3 de octubre de 2022, acordó distribuir un dividendo provisorio de M\$1.000.000 con cargo a las utilidades del ejercicio 2022. Este dividendo provisorio equivale a \$875,748765 por acción.

En Junta Extraordinaria de Accionistas realizada el 3 de octubre de 2022, acordó disminuir el capital social de la filial en M\$1.237.387, manteniendo el número de acciones.

En Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 8 de abril de 2022, acordó distribuir el resultado del ejercicio 2021, destinando a pagar el dividendo mínimo establecido al 31 de diciembre de 2022 de M\$251.683 y distribuir un dividendo adicional de M\$251.683.

En Junta Extraordinaria de Accionistas realizada el 16 de mayo de 2022, acordó disminuir el capital social de la filial en M\$2.244.055, manteniendo el número de acciones.

(6) La filial Inmobiliaria Los Robles SpA, en Junta Extraordinaria de Accionistas, realizada el 27 de diciembre de 2023, acordó disminuir el capital social de la filial en M\$661.946, manteniendo el número de acciones. En esta misma Junta, se aprobó la proposición del directorio de distribuir un dividendo con cargo a las utilidades acumuladas de ejercicios de años anteriores de M\$569.530, equivalente a \$532,3506 por acción.

La filial Inmobiliaria Los Robles SpA, en Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 28 de abril de 2023, acordó distribuir el resultado del ejercicio 2022, destinando a pagar el dividendo mínimo establecido al 31 de diciembre de 2022 de M\$815.957 y distribuir un dividendo adicional de M\$484.043.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

24.6. Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Sociedad. Las políticas de administración de capital de Inmobiliaria Manquehue S.A. tienen por objetivo:

- i) Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- ii) Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones a fin de mantener un crecimiento sostenido en el tiempo.
- iii) Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- iv) Maximizar el valor de la Sociedad, proveyendo un retorno adecuado para los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Sociedad, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con los resguardos financieros establecidos en los contratos de deuda vigentes. La Sociedad maneja su estructura de capital y realiza ajustes en base a las condiciones económicas predominantes, de manera de mitigar los riesgos asociados a condiciones de mercado adversas y aprovechar oportunidades que se puedan generar para mejorar la posición de liquidez de la Sociedad.

25. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El siguiente es el detalle de los ingresos de actividades ordinarias:

Ingresos de actividades ordinarias	01-01-2023	01-01-2022
	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Ventas inmobiliarias	51.767.607	47.720.941
Ventas de macrolotes (*)	4.195.476	16.562.182
Ventas constructoras	105.422	866.515
Otros ingresos	104.148	144.414
Total	56.172.653	65.294.052

El Grupo Manquehue no tiene componentes de financiación significativas con sus clientes, ni tiene contraprestación variable.

(*) Al 31 de diciembre de 2023, en ventas macrolotes se incluyen M\$411.029 producto del reconocimiento de la aplicación de NIIF 15, por la ejecución de urbanizaciones asociadas a obligaciones de desempeño. Ver nota 23.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

26. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES

26.1. Costos y gastos por naturaleza

El siguiente es el detalle de los principales costos de ventas y gastos de administración de Inmobiliaria Manquehue S.A. y sus filiales:

Costos de ventas	01-01-2023	01-01-2022
	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Costo inmobiliarias	36.236.390	33.434.446
Costo macrolotes (*)	1.240.439	5.518.385
Costo constructoras	47.286	871.544
Total costos de ventas	37.524.115	39.824.375
Gastos del personal en gastos de administración:	5.187.088	5.236.764
<i>Gasto remuneraciones inmobiliarias</i>	4.508.353	4.811.558
<i>Gasto remuneraciones constructoras</i>	678.735	425.206
Otros gastos de administración	10.797.459	8.497.089
Incremento de gastos de administración por Covid-19	-	71.955
Depreciación en gasto de administración y ventas	680.293	883.538
Amortización	40.963	49.333
Total gastos de administración	16.705.803	14.738.679
Total	54.229.918	54.563.054

(*) Al 31 de diciembre de 2023, en costo macrolotes se incluyen M\$387.763 producto del reconocimiento de la aplicación de NIIF 15, por la ejecución de urbanizaciones asociadas a obligaciones de desempeño. Ver nota 23.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

26.2. Costos y gastos de personal

El siguiente es el detalle de los gastos de personal:

Costos y gastos de personal	01-01-2023 31-12-2023 M\$	01-01-2022 31-12-2022 M\$
Sueldos y salarios presentados en gastos	5.110.557	5.100.741
Beneficios a corto plazo a los empleados	2.284	4.283
Otros gastos al personal	74.247	131.740
Total gastos del personal	5.187.088	5.236.764

26.3. Depreciación y amortización

El siguiente es el detalle de la depreciación y amortización:

Depreciación y amortización	01-01-2023 31-12-2023 M\$	01-01-2022 31-12-2022 M\$
Depreciación en costo	39.793	39.652
Depreciación en gasto de administración	680.293	883.538
Amortización	40.963	49.333
Total depreciación y amortización	761.049	972.523

26.4. Resultados financieros

El siguiente es el detalle de los resultados financieros:

Resultado financiero	01-01-2023 31-12-2023 M\$	01-01-2022 31-12-2022 M\$
Ingresos financieros		
Intereses activos financieros	3.503.162	3.215.590
Otros intereses ganados en la operación	-	227.007
Total ingresos financieros	3.503.162	3.442.597
Costos financieros		
Gastos por préstamos bancarios	(2.076.601)	(1.574.413)
Gastos por arrendamientos	(95.920)	(183.882)
Otros gastos financieros	(158.052)	(175.735)
Total costos financieros	(2.330.573)	(1.934.030)

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

26.5. Otros ingresos y otros gastos

El siguiente es el detalle de los otros ingresos:

Otros ingresos	01-01-2023 31-12-2023 M\$	01-01-2022 31-12-2022 M\$
Devolución de impuestos de años anteriores	43.449	157.235
Devolución contribuciones años anteriores	330.602	810.659
Ajustes de provisiones de años anteriores	6.962	-
Venta de activos fijos	410.712	55.934
Ajuste inversiones	-	314.561
Disminución contrato arriendo	224.447	-
Otros ingresos	353	225.200
Total otros ingresos	1.016.525	1.563.589

Otros gastos	01-01-2023 31-12-2023 M\$	01-01-2022 31-12-2022 M\$
Ajuste activaciones año anterior	(58.292)	-
Ajuste inversiones	(15.552)	-
Cierres de negociación y acuerdo	-	(119.733)
Otros gastos	(6.021)	(9.672)
Total otros gastos	(79.865)	(129.405)

26.6. Resultado por unidad de reajuste

El detalle de los resultados por unidades de reajustes:

Resultados por unidades de reajuste	01-01-2023 31-12-2023 M\$	01-01-2022 31-12-2022 M\$
Deudores por ventas	190.004	(603.327)
Cuentas por cobrar (pagar) a entidades relacionadas	259.322	1.130.974
Otros activos	572.840	1.197.234
Préstamos bancarios	(1.381.688)	(4.603.056)
Mitigaciones aguas lluvias	(456.196)	(1.211.161)
Otros pasivos	(400.642)	(779.535)
Total resultados por reajuste	(1.216.360)	(4.868.871)

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

27. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de Instrumentos Financieros

La tabla a continuación muestra las categorías de medición bajo la Noma NIIF 9 para cada clase de los activos y pasivos financieros de la Sociedad.

27.1. Valor razonable de los instrumentos financieros

Activos financieros	31-12-2023		31-12-2022		Nota	Clasificación bajo NIIF 9
	Importe en libros M\$	Valor justo M\$	Importe en libros M\$	Valor justo M\$		
Activos corrientes						
Efectivo	2.173.986	2.173.986	2.416.447	2.416.447	5	Costo amortizado
Depósitos a plazo	21.264.716	21.264.716	34.954.326	34.954.326	5	Costo amortizado
Fondos mutuos	7.273.291	7.273.291	7.872.752	7.872.752	5	Valor razonable con cambios en resultado
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	25.610.044	25.610.044	22.112.410	22.112.410	8	Costo amortizado
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	774.763	774.763	393.425	393.425	9	Costo amortizado
Activos no corrientes						
Participaciones no cotizadas	362.949	362.949	346.391	346.391	6	Valor razonable con cambios en resultado
Cuentas por cobrar	1.403.585	1.403.585	2.000.902	2.000.902	8	Costo amortizado
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	3.820.738	3.820.738	5.680.895	5.680.895	9	Costo amortizado
Total activos financieros	62.684.072	62.684.072	75.777.548	75.777.548		

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Pasivos financieros	31-12-2023		31-12-2022		Nota	Clasificación bajo NIIF 9
	Importe en libros M\$	Valor justo M\$	Importe en libros M\$	Valor justo M\$		
Pasivos corrientes						
Préstamos bancarios	61.226.694	61.226.694	75.399.898	75.399.898	18	Costo amortizado
Otros pasivos financieros	355.161	355.161	-	-	18	Costo amortizado
Pasivos por arrendamientos	190.586	190.586	691.664	691.664	19	Costo amortizado
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17.950.597	17.950.597	17.723.494	17.723.494	20	Costo amortizado
Pasivos no corrientes						
Préstamos bancarios	31.874.769	31.874.769	25.023.150	25.023.150	18	Costo amortizado
Pasivos por arrendamientos	5.646.837	5.646.837	7.858.601	7.858.601	19	Costo amortizado
Cuentas por pagar	10.901.185	10.901.185	9.937.703	9.937.703	20	Costo amortizado
Total pasivos financieros	128.145.829	128.145.829	136.634.510	136.634.510		

Metodología y supuestos utilizados en el cálculo del Valor Justo

El valor justo de los activos y pasivos financieros se determinan mediante la siguiente metodología:

- a) El valor justo de los activos y pasivos financieros en los casos en que dicho valor, ya sea por la naturaleza del instrumento o la duración de este, presente diferencias despreciables al valor a costo amortizado, se considerará equivalente a este último. Incluye deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a entidades relacionadas, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.
- b) El costo amortizado de los activos disponibles para la venta participaciones no cotizadas, es una adecuada aproximación del Fair Value, debido a que son operaciones de muy poca liquidez en el mercado.
- c) El valor justo de los activos con términos y condiciones estándares y que además sean transados en un mercado líquido, se determinan en base a referencias de precios de mercado. Incluye Inversiones a valor razonable como acciones y fondos mutuos. Siempre que existan precios de mercados cotizados, se considerará como input para determinar su valor de mercado a la fecha de valoración.

La técnica de valuación utilizada incorporará todos los factores que los participantes del mercado considerarían en la fijación del precio, minimizando los inputs específicos y consistente con las metodologías económicas para fijar los precios de los instrumentos financieros.

- d) El valor justo de los activos y pasivos financieros no incluidos en a) y b) se determinan a través de metodología de análisis de flujo de caja, aplicando las curvas de descuento correspondiente al plazo remanente a la fecha de extinción del derecho u obligación según corresponda, principalmente a los préstamos bancarios.

27.2. Presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable

A efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 en función del grado en que se observan las entradas a las mediciones del valor razonable y la importancia de los datos para la medición del valor razonable en su totalidad, que se describen de la siguiente manera:

- a) Entradas de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos que la Sociedad pueda acceder a la fecha de medición;
- b) Entradas de Nivel 2 son entradas que no sean los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente,
- c) Entradas de Nivel 3 son datos no observables para el activo o pasivo.

Activos financieros	31-12-2023		
	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$
Activos financieros a costo amortizado			
Cuotas de fondos mutuos	7.273.291	-	-
Total	7.273.291	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Activos financieros	31-12-2022		
	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$
Activos financieros a costo amortizado			
Cuotas de fondos mutuos	7.872.752	-	-
Total	7.872.752	-	-

28. UTILIDAD POR ACCIÓN

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los propietarios de la controladora por el número promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el periodo.

Al cierre de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad presenta las siguientes utilidades por acción:

Ganancias por acción	01-01-2023 31-12-2023	01-01-2022 31-12-2022
	M\$	M\$
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	3.597.058	8.835.479
Resultado disponible para accionistas comunes	-	-
Promedio ponderado de número de acciones, básico	591.555.986	591.555.986
Ganancia básica por acción (\$ por acción)	6,08	14,94
Ganancia básica por acción de operaciones continuas	6,08	14,94
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuas	-	-
Ganancia básica por acción (\$ por acción)	6,08	14,94

29. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La Sociedad ha estructurado la segmentación de sus negocios en dos unidades; el Negocio Desarrollo Inmobiliario y Negocio de Macrolotes, esta información es consistente con los informes internos proporcionados a los responsables de tomar las decisiones operativas relevantes.

- **Negocio de Desarrollo Inmobiliario:**

Unidad de negocio enfocada en el mercado de viviendas nuevas de casas y departamentos en la Región Metropolitana (RM), y de casas fuera de la RM particularmente en la VI región. Además, se contemplan en este segmento terrenos que fueron adquiridos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios y que pueden ser objeto de enajenación.

- **Negocio de Macrolotes:**

Unidad de negocio enfocada en la venta de paños para desarrollo residencial y de equipamiento, los que se concentran esencialmente en Piedra Roja y que incluyen activos mantenidos para generar rentas, plusvalías o ambas.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

La información segmentada por unidad de negocio se presenta a continuación:

Activos, pasivos y patrimonio por segmentos

31-12-2023				
Detalle	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
Activos corrientes	155.369.062	10.593.841	(4.409.152)	161.553.751
Activos no corrientes	115.515.165	139.765.619	(68.913.987)	186.366.797
Activos, total	270.884.227	150.359.460	(73.323.139)	347.920.548
Pasivos corrientes	91.777.455	10.398.834	(4.416.990)	97.759.299
Pasivos no corrientes	27.075.466	59.465.106	(9.252.440)	77.288.132
Patrimonio	152.031.306	80.495.520	(59.653.709)	172.873.117
Pasivo y patrimonio, total	270.884.227	150.359.460	(73.323.139)	347.920.548

31-12-2022				
Detalle	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
Activos corrientes	153.224.717	17.377.080	(3.838.551)	166.763.246
Activos no corrientes	124.164.965	133.770.572	(70.351.206)	187.584.331
Activos, total	277.389.682	151.147.652	(74.189.757)	354.347.577
Pasivos corrientes	101.351.464	16.697.629	(3.844.595)	114.204.498
Pasivos no corrientes	27.514.305	51.257.772	(9.087.342)	69.684.735
Patrimonio	148.523.913	83.192.251	(61.257.820)	170.458.344
Pasivo y patrimonio, total	277.389.682	151.147.652	(74.189.757)	354.347.577

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Estados de resultados por segmentos

31-12-2023				
Detalle	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
Ingresos de actividades ordinarias	53.556.903	2.615.750	-	56.172.653
Costo de ventas	(36.826.836)	(697.279)	-	(37.524.115)
Resultado bruto	16.730.067	1.918.471	-	18.648.538
Gasto de administración	(13.186.687)	(3.519.116)	-	(16.705.803)
Resultado operacional	3.543.380	(1.600.645)	-	1.942.735
Otros resultados	1.110.906	1.626.759	(277.705)	2.459.960
Ganancia (pérdida)	4.654.286	26.114	(277.705)	4.402.695

31-12-2022				
Detalle	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
Ingresos de actividades ordinarias	48.527.622	16.766.430	-	65.294.052
Costo de ventas	(34.335.680)	(5.488.695)	-	(39.824.375)
Resultado bruto	14.191.942	11.277.735	-	25.469.677
Gasto de administración	(11.692.508)	(3.046.171)	-	(14.738.679)
Resultado operacional	2.499.434	8.231.564	-	10.730.998
Otros resultados	7.650.461	5.970.137	(9.365.737)	4.254.861
Ganancia (pérdida)	10.149.895	14.201.701	(9.365.737)	14.985.859

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES
Flujos de efectivo por segmentos

Detalle	31-12-2023			
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación	5.013.958	910.979	(2.453.242)	3.471.695
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	2.490.133	(25.834)	-	2.464.299
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	(17.595.405)	(5.325.363)	2.453.242	(20.467.526)
Disminución neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(10.091.314)	(4.440.218)	-	(14.531.532)
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(10.091.314)	(4.440.218)	-	(14.531.532)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	33.254.422	11.989.103	-	45.243.525
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	23.163.108	7.548.885	-	30.711.993

Detalle	31-12-2022			
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	7.833.998	26.059.181	(10.814.833)	23.078.346
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	3.533.787	-	-	3.533.787
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	1.999.984	(21.404.504)	10.814.833	(8.589.687)
Incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	13.367.769	4.654.677	-	18.022.446
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	13.367.769	4.654.677	-	18.022.446
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	19.886.653	7.334.426	-	27.221.079
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	33.254.422	11.989.103	-	45.243.525

Otra información por segmentos:

Con relación a los principales clientes que mantiene Inmobiliaria Manquehue y filiales en los presentes estados financieros consolidados, no existe dependencia de clientes, y salvo por los mencionados en la nota 8.1.2), ninguno de los otros deudores representa el 10% o más de los ingresos de actividades ordinarias de la Sociedad.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

30. CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

A continuación, se presentan los contratos de construcción que superan el 5% del monto total del saldo de los contratos vigentes y aún no terminados de Constructora Manquehue Ltda., al cierre de los estados financieros consolidados.

Con fecha 29 de marzo de 2023, se procedió a la desvinculación de todo el equipo ejecutivo y de terreno de Constructora Manquehue Ltda. El saldo de las obras por ejecutar fueron contratadas por Constructora Manquehue Ltda. con terceras constructoras, de forma tal de no perjudicar la continuidad de los compromisos asumidos.

a) Al 31 de diciembre de 2023:

Mandante	Nombre de la obra	% sobre saldo de contratos de construcción Constructora Manquehue Ltda.	Ingresos del periodo M\$	Ingresos acumulados M\$	Saldo anticipos recibidos M\$	Saldo retenciones M\$	Grado de avance %
Inmobiliaria Aguapiedra Spa	Aguapiedra Etapa 6	61%	6.607.589	7.064.980	9.193	-	97%
Inmobiliaria Los Montes Spa	Los Montes Etapa 5	22%	2.420.626	2.528.085	785.099	-	27%
Inmobiliaria Los Montes Spa	Los Montes Barrio piloto	8%	891.389	1.022.882	4.348	-	100%

b) Al 31 de diciembre de 2022:

Mandante	Nombre de la obra	% sobre saldo de contratos de construcción Constructora Manquehue Ltda.	Ingresos del periodo M\$	Ingresos acumulados M\$	Saldo anticipos recibidos M\$	Saldo retenciones M\$	Grado de avance %
Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Calle Acceso Colegio Pedregales	5%	691.926	691.926	3.059	-	98%
Inmobiliaria Los Huañiles Sa	Alto Polkura	7%	953.369	2.472.598	9.474	146.120	96%
Inmobiliaria Aguas Claras Spa	Aguas Claras Etapa 6	22%	2.969.411	3.430.598	57.811	-	93%
Inmobiliaria Aguapiedra Spa	Aguapiedra Etapa 5	22%	2.968.095	3.621.592	62.464	-	93%
Inmobiliaria Los Robles Spa	Los Robles Etapa 4	17%	2.299.264	4.791.780	-	-	100%
Inmobiliaria Los Montes Spa	Los Montes Etapa 4	11%	1.519.560	2.968.826	1.075	-	99%

c) Contratos de construcción vigentes al 31 de diciembre de 2023:

Cantidad de contratos	Saldo monto total de contrato M\$	Costos incurridos M\$	Reconocimiento de resultado acumulado ingresos-costos M\$	Anticipos recibidos M\$	Saldo retenciones M\$
13	33.565.323	(31.900.913)	(655.818)	-	31.092

d) Contratos de construcción vigentes al 31 de diciembre de 2022:

Cantidad de contratos	Saldo monto total de contrato M\$	Costos incurridos M\$	Reconocimiento de resultado acumulado ingresos-costos M\$	Anticipos recibidos M\$	Saldo retenciones M\$
17	32.095.889	(30.174.054)	(931.277)	2.020.709	146.120

31. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

31.1. Juicios y acciones legales

31.1.1. Juicios Civiles y otros

- Al 31 de diciembre de 2023, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales son parte en demandas y reclamaciones administrativas relacionadas con el giro normal de sus operaciones, estimándose que ninguna de ellas tendrá un efecto material en los resultados de la Sociedad.
- La filial Inmobiliaria Álamos de Colina Ltda., se encuentra demandada por incumplimiento contractual e indemnización de perjuicios por incumplimiento de contrato de promesa de compraventa. El monto de la demanda es de UF245 más M\$10.000.

A la fecha de los presentes estados financieros se encuentra con sentencia definitiva favorable pendiente que se remita a la Corte de Apelaciones para entrar en conocimiento de recurso.

- La filial Inmobiliaria Cumbres del Cóndor Ltda., se encuentra demandada por indemnización de perjuicios por supuestos incumplimientos del contrato de compraventa de un inmueble. El monto de la demanda es de 6.342 UTM.
- La filial Inmobiliaria Manquehue Sur Limitada, presenta 5 demandas, por indemnización de perjuicios por concepto de daño moral y por infracción al artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcciones. El monto de las demandas es de M\$4.935.000.
- La filial Inmobiliaria Haras de Machalí Limitada, presenta 2 demandas, por indemnización de daños y perjuicios. El monto de las demandas es de M\$229.572.
- La filial El Peñón Manquehue SpA, presenta 2 demandas en juicio sumario, por un monto total de M\$869.466.
- La filial Inmobiliaria Los Maderos SpA, presenta una demanda de indemnización de perjuicios. El monto de la demanda es de M\$4.235.000.
- La filial Inmobiliaria Los Montes SpA, presenta una demanda de indemnización de perjuicios. El monto de la demanda es de M\$132.920.
- La filial Inmobiliaria Aguas Claras SpA, presenta una denuncia por incumplimiento de plan de manejo y una demanda de indemnización de perjuicios. El monto de ambos procesos es de M\$80.771.
- La filial Inmobiliaria Aguapiedra SpA, presenta una querrela por infracción a la Ley 19.496 e indemnización de perjuicios. El monto de la querrela es de M\$78.339.

Conclusión juicios civiles y otros:

En opinión de la Administración y asesores legales, no se vislumbran situaciones a provisionar por estas contingencias o juicios.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

31.1.2. Juicios laborales y otros

- Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales mantienen juicios laborales a la fecha de los presentes estados financieros consolidados, producto de la reorganización de las operaciones de Constructora Manquehue Ltda. y Manquehue Gestión Ltda., por los cuales se han registrado provisiones por aquellos en donde se estima existe la probabilidad de ocurrir sentencias desfavorables. El monto provisionado de M\$203.510.

Conclusión juicios laborales y otros:

En opinión de la Administración y asesores legales, no se vislumbran otras situaciones a provisionar por este tipo de contingencias o juicios.

31.1.3. Contingencias tributarias

- Con fecha 13 de abril de 2015, la sociedad Hacienda Chicureo S.A. fue notificada de Liquidación N°05 emitida por la XV Dirección Regional Metropolitana Santiago Oriente del SII, mediante la cual se rechazó la devolución del Pago Provisional por Utilidades Absorbidas (PPUA) solicitado por la Sociedad por el año tributario 2014, por un monto de M\$38.744 y la pérdida tributaria generada por la Sociedad para igual período en la enajenación de acciones de Hacienda Chicureo Club S.A., por un monto ascendente a M\$1.408.550. Con fecha 10 de agosto de 2015 el Tribunal Tributario y Aduanero resolvió tener por interpuesto legalmente el Reclamo Tributario. Con fecha 20 de diciembre de 2019, se presentó toda documentación que sirva de sustento a la discusión. Con fecha 9 de septiembre de 2020 el Tribunal dictó sentencia definitiva de primera instancia rechazando en todas sus partes el reclamo interpuesto y con fecha 2 de octubre de 2020 se presentó recurso de apelación en la I. Corte de Apelaciones de Santiago. Con fecha 24 de diciembre de 2021 la I. Corte de Apelaciones de Santiago falló el recurso de apelación presentando en contra de la sentencia del Tribunal Tributario y Aduanero, confirmando sentencia de primera instancia. Dado el resultado adverso para los intereses de la Sociedad, se interpuso dentro del plazo legal recurso de casación en forma y fondo ante la Excelentísima Corte Suprema.
- Con fecha 09 de mayo de 2014, la sociedad filial Hacienda Chicureo S.A., fue notificada de Resolución N° 3891-2014 emitida por la XV Dirección Regional Metropolitana Santiago Oriente del SII, mediante la cual se rechazó la devolución del Pago Provisional por Utilidades Absorbidas (PPUA) solicitado por la Sociedad por el año tributario 2013, por un monto de M\$240.395 y la pérdida tributaria generada por la Sociedad para igual período en la enajenación de acciones de Hacienda Chicureo Club S.A., por un monto ascendente a M\$1.390.369. Con fecha 9 de septiembre de 2014 el Tribunal Tributario y Aduanero resolvió tener por interpuesto legalmente el Reclamo Tributario. Con fecha 2 y 21 de agosto de 2019, el Tribunal resolvió recibir la causa a prueba y los respectivos recursos de reposición. Con fecha 13 de septiembre de 2019, se presentó toda la documentación que sirve de sustento para las alegaciones. Con fecha 03 de mayo de 2021 el Tribunal dictó sentencia definitiva de primera instancia rechazando en todas sus partes el reclamo interpuesto y con fecha 26 de mayo de 2021 se presentó recurso de apelación en la I. Corte de Apelaciones de Santiago. Con fecha 2 de agosto de 2023 la I. Corte de Apelaciones rechazó el recurso de apelación, confirmando sentencia de primer grado dictada por el Tribunal Tributario y Aduanero. Con fecha 21 de agosto de 2023, fue interpuesto recurso de casación remitiéndose a la Excelentísima Corte Suprema con fecha 29 de agosto de 2023, se está a la espera de que el recurso sea resuelto.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

- Con fecha 09 de mayo de 2014, la sociedad filial Hacienda Chicureo S.A., fue notificada de Liquidación N°108 emitida por la XV Dirección Regional Metropolitana Santiago Oriente del SII, mediante la cual se determinaron supuestas diferencias de Impuesto de Primera Categoría por el año tributario 2013, por la suma de M\$4.226 (incluido multa, interés y reajuste). Con fecha 15 de septiembre de 2014 el Tribunal Tributario y Aduanero resolvió tener por interpuesto legalmente el Reclamo Tributario. Actualmente se está a la espera de que el Tribunal resuelva el recurso de reposición presentado en contra de la Resolución que recibió la causa a prueba y que, una vez realizado esto, comience el plazo de 20 días hábiles para la presentación de la prueba. Con fecha 10 de febrero de 2020, la Sociedad presentó toda la documentación necesaria para acreditar los hechos sostenidos en el Reclamo. Con fecha 14 de julio de 2022 el Tribunal Tributario dictó sentencia de primera instancia que rechaza íntegramente el reclamo interpuesto en contra de la liquidación N°108. Con fecha 05 de agosto de 2022 se presentó recurso de apelación en la I. Corte de Apelaciones de Santiago Con fecha 02 de agosto de 2023 la I. Corte de Apelaciones rechazó el recurso de apelación, confirmando sentencia de primer grado dictada por el Tribunal Tributario y Aduanero. Con fecha 21 de agosto de 2023, fue interpuesto recurso de casación remitiéndose a la Excelentísima Corte Suprema con fecha 29 de agosto de 2023, se está a la espera de que el recurso sea resuelto.
- Con fecha 29 de septiembre de 2020, la sociedad Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda. fue notificada de la Resolución Exenta N°1264 por parte de la XV Dirección Regional Metropolitana Santiago Oriente que resolvió No ha lugar a la solicitud de devolución de impuesto por M\$56.729, correspondiente a los AT2015 y AT2016 por encontrarse extemporánea. Con fecha 20 de octubre de 2020 se presentó ante el Tribunal Tributario Reclamo Tributario. Actualmente se está a la espera de que el Tribunal Tributario dicte sentencia definitiva.

Conclusión contingencias tributarias:

En opinión de la Administración, asesores legales y tributarios, no se vislumbran situaciones a provisionar por estas contingencias o juicios.

31.1.4. Juicios Arbitrales

- Al 31 de diciembre de 2023, la Administración de Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales, así como sus asesores legales no están en conocimiento de formar parte de algún juicio arbitral distinto a los que se mencionan en los presentes estados financieros consolidados.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

31.2. Compromisos y restricciones

El detalle de compromisos y restricciones al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2023:

Institución	Fecha Otorgamiento	Garante	Deudor garantizado	Detalle	Monto fianza y codeudor solidaria M\$
Banco Estado	09-08-2021	Manquehue Gestión Ltda.	Constructora Manquehue Ltda.	Capital de Trabajo	4.335.617
Banco BCI	07-05-2015	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Línea boleta de garantía	5.630
Banco BCI	10-06-2014	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Constructora Manquehue Ltda.	Aval capital de trabajo	1.096.455
Total					5.437.702

Al 31 de diciembre de 2022:

Institución	Fecha Otorgamiento	Garante	Deudor garantizado	Detalle	Monto fianza y codeudor solidaria M\$
Banco Santander	01-06-2021	Manquehue Gestión Ltda.	Inmobiliaria Los Alamos de Colina Ltda	Capital de Trabajo	2.540.236
Banco Estado	09-08-2021	Manquehue Gestión Ltda.	Constructora Manquehue Ltda.	Capital de Trabajo	3.645.076
Banco BCI	07-05-2015	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Línea boleta de garantía	625.888
Banco BCI	10-06-2014	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Constructora Manquehue Ltda.	Aval capital de trabajo	463.262
Total					7.274.462

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

31.3. Garantías

31.3.1. Hipotecas

El detalle de hipotecas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Propietario	Tipo de garantía	Valor contable del activo al 31-12-2023 M\$	Valor contable del activo al 31-12-2022 M\$
Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Hipoteca	-	306.887
Inmobiliaria Manquehue S.A.	Hipoteca	1.423.995	1.423.995
Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Hipoteca	4.637.879	5.510.784
Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Hipoteca	1.809.351	6.507.909
Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Hipoteca	1.907.516	1.907.516
Inmobiliaria Los Robles SpA	Hipoteca	1.011.600	1.708.142
Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Hipoteca	1.825.816	2.529.887
Inmobiliaria Santa María del Mar Ltda.	Hipoteca	201.387	201.387
Inmobiliaria Los Montes SpA	Hipoteca	3.915.108	4.334.425
El Peñón Manquehue SpA	Hipoteca	3.436.500	3.362.078
Inmobiliaria Alto La Cruz Ltda	Hipoteca	2.821.094	3.901.227
Inmobiliaria Tte. Montt 1980 SpA	Hipoteca	-	348.488
Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Hipoteca	1.193.564	13.245.232
Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Hipoteca	2.410.579	2.410.579
Inmobiliaria Alto Hacienda SpA	Hipoteca	13.276.180	13.276.180
Manquehue Gestión Ltda.	Hipoteca	18.530.504	15.854.158
Subtotal inventarios		58.401.073	76.828.874
Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Hipoteca	30.617.317	29.487.989
Subtotal Propiedades de inversión		30.617.317	29.487.989
Total		89.018.390	106.316.863

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

31.3.2. Prendas

Proyecto	Activo	Propietario	Acreedor	Tipo de garantía	Obligación deudor	Valor contable del activo en M\$ al 31-12-2023	Valor contable del activo en M\$ al 31-12-2022
Alto Hacienda	Acciones	Manquehue Gestión Ltda.	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Prenda	Inmobiliaria Alto Hacienda Spa	(450.572)	(350.408)
Total						(450.572)	(350.408)

31.3.3. Boletas de garantías entregadas

Institución	Garante	31-12-2023 UF	31-12-2022 UF
Banco BCI	Inmobiliaria Manquehue S.A.	29.956,63	31.020,05
Banco BCI	Constructora Manquehue Ltda.	685,10	685,10
Banco BCI	Inmobiliaria Manuel Montt SpA	-	12,18
Banco BCI	Manquehue Gestión Ltda.	1.530,76	-
Banco Santander	Manquehue Gestión Ltda.	-	30.769,70
Total		32.172,49	62.487,03

31.3.4. Pólizas de garantías entregadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad mantiene pólizas de garantías por ventas en verde y urbanizaciones por un monto de UF696.235,16 y UF770.346,68, respectivamente.

31.3.5. Sanciones Administrativas

No existen sanciones cursadas a la Sociedad o a sus Administradores por parte de la Comisión para el Mercado Financiero u otras autoridades administrativas durante los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

31.4. Covenants

Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales mantenían covenants asociado al contrato de arrendamiento entre CNLife Compañía Consorcio Nacional de Seguros de Vida S.A. y la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 este contrato no se encuentra vigente y en consecuencia no hay covenants vigentes.

32. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL

La distribución de personal de la Sociedad es la siguiente para los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Empresa	31-12-2023				31-12-2022			
	Suma de Gerentes y Principales Ejecutivos	Suma de Profesionales y Técnicos	Suma de Trabajadores y Otros	Total	Suma de Gerentes y Principales Ejecutivos	Suma de Profesionales y Técnicos	Suma de Trabajadores y Otros	Total
Inmobiliaria Los Robles SpA	-	-	2	2	-	-	2	2
Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	-	-	-	-	-	-	1	1
Inmobiliaria Aguas Claras SpA	-	-	1	1	-	-	1	1
Constructora Manquehue Ltda.	1	3	56	60	2	32	309	343
Hacienda Chicureo S.A.	-	-	1	1	-	-	1	1
Inmobiliaria Manquehue S.A.	6	22	23	51	1	1	1	3
Manquehue Gestión Ltda.	-	-	1	1	5	32	34	71
Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	1	1	1	3	1	1	1	3
Inmobiliaria Aguapiedra SpA	-	-	2	2	-	-	2	2
Total general	8	26	87	121	9	66	352	427

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

33. MEDIO AMBIENTE

La Sociedad ha efectuado desembolsos asociados a la protección del medio ambiente, los cuales se relacionan con la reforestación y reposición de árboles existentes en el sector donde se desarrollan sus proyectos. El monto desembolsado entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023 y 2022, asciende a UF22.858 y UF3.024, respectivamente. El monto que la Sociedad tiene comprometido desembolsar en el futuro asciende a UF83.639.

34. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2024 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados no se han registrado hechos posteriores que puedan afectarlos significativamente.

* * * * *