

ACOMPaña ANTECEDENTE COMPLEMENTARIO

SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE

RODRIGO ROPERT FUENTES, abogado, en representación de Maestra Don Rodrigo SpA, en el procedimiento administrativo sancionatorio Rol D-148-2023, a Ud. respetuosamente digo:

Que, en forma complementaria a los argumentos expuestos en el recurso de reposición interpuesto por Maestra Don Rodrigo SpA, con fecha 22 de abril de 2025, en contra de la Resolución Exenta N°568, de 3 de abril de 2025, que la sancionó con una multa total de **60 UTA**, y a los antecedentes financieros acompañados el 2 de mayo de 2025, vengo en acompañar los Estados Financieros de mi representada, **debidamente auditados**, al 31 de diciembre de 2024, 2023 y al 1 de enero de 2023 y por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

En relación con la circunstancia de capacidad económica del artículo 40 letra f) de la LOSMA, específicamente con la capacidad de pago de Maestra Don Rodrigo SpA, este antecedente confirma la deteriorada situación financiera de la empresa que, como ya se ha explicado, totaliza una **pérdida de M\$2.720.959, con un patrimonio negativo de M\$345.379** y una muy reducida capacidad de pago, ya que tuvo un año 2024 con una fuerte disminución en su flujo de efectivo neto, que al final del período apenas alcanzó a **M\$9.945, mostrando una reducción significativa en la liquidez de la empresa, lo que afecta su capacidad para pagar la multa impuesta por la SMA.**

Los antecedentes financieros complementarios al recurso de reposición que mi representada acompaña deben ser ponderados debidamente por la SMA al momento de resolver el recurso en tramitación, teniendo en consideración lo señalado en las Bases Metodológicas y, particularmente, de acuerdo a los principios orientadores del procedimiento sancionatorio, que exigen que la sanción sea flexible, consistente y **considere las circunstancias específicas del caso y del presunto infractor**, lo que tiene por objeto

adecuar la sanción al impacto que esta tendrá en éste de acuerdo a su capacidad económica, lo que es relevante para determinar la proporcionalidad de la multa.

En consecuencia, conforme a los antecedentes financieros acompañados, en la ponderación de la capacidad económica de Maestra Don Rodrigo SpA en el presente procedimiento sancionatorio, **la SMA debe determinar su procedencia como un factor de reducción de la sanción, en lo relativo a la capacidad de pago.**

POR LO TANTO, SOLICITO A LA SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE, tener por acompañado el documentos referido y ponderarlo adecuadamente en orden a determinar una reducción de la multa impuesta por capacidad de pago de Maestra Don Rodrigo SpA.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

MAESTRA DON RODRIGO SPA

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024, 2023
y al 1 de enero 2023 y por los años terminados
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Con el Informe del Auditor Independiente)

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

CONTENIDO

Informe del Auditor Independiente

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

M\$:Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF :Cifras expresadas en unidades de fomento

USD:Cifras expresadas en dólares estadounidenses



Informe del Auditor Independiente

Señores Accionistas y Directores de
Maestra Don Rodrigo SpA.:

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Maestra Don Rodrigo SpA., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y al 1 de enero de 2023 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Altas Don Rodrigo SpA., al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y al 1 de enero de 2023 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 de acuerdo con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, [International Accounting Standards Board (IASB)].

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 Maestra Don Rodrigo SpA. 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 estos estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, [International Accounting Standards Board (IASB)]. 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 Maestra Don Rodrigo SpA. para continuar como una empresa en marcha por al menos los doce siguientes meses a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.



Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable 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.

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 Maestra Don Rodrigo SpA. 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.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Maestra Don Rodrigo SpA. para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

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.

Roberto Durán R.

KPMG Ltda.

Santiago, 30 de abril de 2025

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Estados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2024, 2023 y al 1 de enero 2023

Activos	Notas	31-12-2024	31-12-2023	01-01-2023
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes al efectivo				
Otros activos no financieros				
Deudores comerciales y otras cuenta por cobrar				
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas				
Inventarios				
Activos por impuestos corrientes				
Total activo corrientes				
Activos no corrientes:				
Activos por impuestos diferidos				
Total activos no corrientes				
Total activos				

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Estados de Situación Financiera, Continuación
al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 1 enero 2023

Pasivos y patrimonio	Notas	31-12-2024	31-12-2023	01-01-2023
		M\$	M\$	MS
Pasivos corrientes:				
Otros pasivos financieros				
Cuentas por pagar comerciales y otras				
cuentas por pagar				
Cuentas por pagar a entidades				
relacionadas				
Total pasivos corrientes				
Pasivos no corrientes:				
Otros pasivos financieros				
Total pasivos no corrientes				
Total pasivos				
Patrimonio:				
Capital pagado				
Resultado acumulado				
Patrimonio total				
Total pasivos y patrimonio				

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Estados de Resultados Integrales
por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Estado de resultados por función	Notas	2024 M\$	2023 M\$
Ingresos de actividades ordinarias			
Costo de ventas			
(Pérdida) ganancia bruta			
Gastos de administración			
Otros ingresos, por función			
Costo Financiero			
Ingresos financieros			
Resultado por unidades de reajuste y diferencia de cambi			
(Pérdida) ganancia antes de impuestos			
Resultado por impuestos a las ganancias			
(Pérdida) ganancia del ejercicio			
Otros resultados integrales			
(Pérdida) ganancia del ejercicio			
Otro resultado integral			
Total resultado integral del período			

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

	Notas	Capital pagado	Resultados acumulados	Patrimonio total
2024				
Saldo inicial al 1 de enero de 2024				
Cambios en patrimonio:				
Pérdida del ejercicio				
Total de cambios en el patrimonio				
Patrimonio al 31 de diciembre de 2024				
2023				
Saldo inicial al 1 de enero de 2023				
Cambios en patrimonio:				
Ganancia del ejercicio				
Total de cambios en el patrimonio				
Patrimonio al 31 de diciembre de 2023				

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Estados de Flujos de Efectivo
por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

	Notas	2024 M\$	2023 M\$
Flujos de efectivo procedentes de/(utilizados en) actividades de operación:			
(Pérdida) ganancia del ejercicio			
Cargos/(abonos) que no representan flujo de efectivo:			
Impuesto a las ganancias			
Costo Financiero			
Cambios en activos (aumento)/disminución:			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar			
Otros activos no financieros			
Cuentas por cobrar/pagar a entidades relacionadas			
Inventarios			
Cambios en pasivos aumento/(disminución):			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar			
Impuestos corrientes			
Flujos utilizados de las actividades de operación			
Impuestos sobre las ganancias (pagadas) recibidas			
Intereses pagados			
Flujos de efectivo neto utilizados en actividades de operación			
Flujos de efectivo procedentes de/(utilizados en) actividades de financiación:			
Obtención de préstamos bancarios			
Pago préstamos bancarios			
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación			
(Disminución) incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio			
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo			
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período			
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período			

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

ÍNDICE

(1)	Información de la entidad.....	9
(2)	Bases de preparación	10
(3)	Políticas contables significativas.....	11
(4)	Nuevos pronunciamientos contables	20
(5)	Efectivo y equivalentes al efectivo	22
(6)	Otros activos no financieros.....	22
(7)	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	23
(8)	Inventarios.....	24
(9)	Saldos y transacciones con entidades relacionadas	25
(10)	Impuestos a las ganancias.....	26
(11)	Otros pasivos financieros.....	29
(12)	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	32
(13)	Patrimonio	32
(14)	Ingresos de actividades ordinarias	32
(15)	Costo de venta y Gastos de administración	33
(16)	Ingresos financieros	33
(17)	Resultado por unidades de reajuste y diferencia de cambio	34
(18)	Contingencias y juicios.....	35
(19)	Instrumentos financieros: Valores razonables y Administración de riesgo	37
(20)	Medio ambiente.....	39
(21)	Hechos posteriores	39

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(1) Información de la entidad

Maestra Don Rodrigo SpA. (en adelante “la Sociedad”) se constituyó con fecha 19 de noviembre de 2014, según Escritura Pública suscrita ante Notario de Santiago señora Nancy de la Fuente Hernández, con un capital social de M\$ 600 dividido en 1.200.000 acciones.

Las oficinas de la Sociedad se encuentran en Avenida La Dehesa N°222, oficina 518 piso 5, Lo Barnechea Santiago.

Su principal objeto es adquisición, compra, venta, enajenación, construcción, loteo, urbanización, corretaje, comercialización, explotación, arrendamientos y subarrendamiento en cualquier forma de bienes inmuebles, rústicos o urbanos, sea por cuenta propia o tercero, así como el desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios, loteos y urbanizaciones, y la explotación y administración directa de dichas inversiones.

La inversión de toda clase bienes muebles corporales e incorporeales, tales como acciones, promesas de acciones, bonos y debentures, planes de ahorro, cuotas o derecho de todo tipo de sociedades, sean comerciales o civiles, comunidades o asociaciones, y en toda clase de título valores inmobiliario. La prestación de toda clase de asesorías, consultorías y servicios relacionados con lo anterior, pudiendo formar parte de toda clase de sociedades cuyo objeto se relacione en alguna forma con el presente giro o coadyuve a su realización. Todo lo anterior por cuenta propia o ajena, La sociedad prestara servicios de asesoría y servicios profesionales técnicos en las áreas de recursos humanos, economía, finanzas, gestión empresarial, contabilidad. Marketing y ventas, atención al cliente, Contraloría interna, procesamiento automático de datos, housing y hosting de servicio de base de datos y software administrativos, asuntos legales y corporativos, y en general en todas aquellas áreas requeridas para el buen desarrollo y desempeño de las organizaciones empresariales.

Maestra Don Rodrigo SpA. pertenece actualmente al Grupo de Maestra Desarrollo Inmobiliario S.A. el cual por medio de su matriz (Controladora) Maestra Desarrollo Inmobiliario S.A, a través de sus filiales desarrolla y opera de manera integrada por medio de una administración y Gerencia en común, operaciones de construcciones y todo tipo de proyectos inmobiliarios.

La administración y gerencia en común, tiene como objeto principal coordinar el trabajo de todas las sociedades del grupo, para realizar los estudios de factibilidad, topografía, cálculos, ingeniería y ejecución de desarrollos urbanísticos, diseños arquitectónicos, construcciones, decoraciones de interiores, diseños paisajistas y ejecución áreas verdes, además de la adquisición, compra, venta, enajenación, loteo, urbanización, corretaje, comercialización, arrendamiento, subarrendamiento en cualquier forma de toda clase de bienes muebles, rústicos o urbanos, así como todo tipo de proyectos inmobiliarios; asimismo, realizan transacciones relevantes con empresas relacionadas tal como se describe en la Nota 9.

La duración de la Sociedad es de tiempo indefinido.

La Empresa controladora es Maestra Desarrollo Inmobiliarios SpA Rut 76.360.542-6, número de acciones 1.200 nominativas con una participación del 100%.

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(2) Bases de preparación

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios contables incluidos en las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información financiera (Normas de Contabilidad NIIF), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, [Internacional Accounting Standards Board (IASB)], vigentes al 31 de diciembre 2024 y 2023. Estos son los primeros estados financieros de Maestra Don Rodrigo SPA. Preparados de acuerdo con las NIIF. En los presentes estados financieros se ha aplicado la NIIF 1 Adopción por primera vez de las normas internacionales de Información financiera.

La Nota 3 incluye detalles de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3(n) se proporciona una explicación de cómo la transición a las NIIF ha afectado la situación financiera reportada, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la Compañía.

Con fecha 23 de abril de 2025, los presentes estados financieros fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad, quien se encuentra facultado para dicho efecto.

(a) Período cubierto

Los presentes estados financieros cubren los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 y 1 de enero de 2023 y por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, según el siguiente detalle:

- Estados de situación financiera.
- Estados de resultados integrales.
- Estados de cambios en el patrimonio.
- Estados de flujos de efectivo.

(b) Uso de estimaciones

En la preparación de los estados financieros la Administración ha realizado estimaciones para cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Los resultados reales pueden diferir por el uso de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas regularmente. Cambios originados por las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efecto más importante sobre el monto reconocido en los estados financieros se describe en la siguiente nota:

Nota 10: Impuesto a las ganancias.
Nota 18: Contingencias y Juicios.

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(2) Bases de preparación, continuación

(c) Moneda funcional y de presentación

De acuerdo con lo establecido en NIC 21, las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Sociedad opera ("moneda funcional"). La moneda funcional de Maestra Don Rodrigo SpA. es el peso chileno (CLP), que constituye además la moneda de presentación.

Los estados financieros se presentan en miles de pesos chilenos sin decimales y han sido redondeados a la unidad monetaria más cercana.

(d) Moneda extranjera y unidades de reajuste

Las transacciones realizadas en moneda extranjera y unidades de reajuste se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados, excepto que corresponda su reconocimiento en otros resultados integrales. Los activos y pasivos monetarios en unidades reajustables son valorizados a su valor de cierre.

Los tipos de cambio entre el peso chileno (CLP) y las principales monedas extranjeras y unidades de reajuste utilizadas en la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son los siguientes:

Concepto	Abreviatura
Unidad de Fomento	UF
Dólares estadounidenses	US\$

La Unidad de Fomento (UF) es una unidad monetaria denominada en pesos chilenos que está indexada a la inflación. La tasa de UF se establece a diario y con antelación, sobre la base de la variación del Índice de Precios al Consumidor del mes anterior. El valor presentado en la tabla anterior representa el valor de pesos por cada unidad de fomento.

(3) Políticas contables significativas

Las políticas contables establecidas más adelante han sido aplicadas uniformemente en todos los períodos presentados en estos estados financieros.

(a) Corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Sociedad, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, podrían clasificarse como pasivos no corrientes.

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(3) Políticas contables significativas, continuación

(b) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo comprende efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias, depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, fácilmente convertibles en efectivo y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. En el estado de situación financiera, los sobregiros bancarios se clasifican como otros pasivos financieros en el pasivo corriente.

(c) Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

(ii) Clasificación y medición posterior

(ii.1) Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral-inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral-inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Sociedad cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

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

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(3) Políticas contables significativas, continuación

(c) Instrumentos financieros, continuación

(ii) Clasificación y medición posterior, continuación

(ii.1) Activos financieros, continuación

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros.
- 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.

(ii.2) Activos financieros –Medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.
Inversiones de patrimonio a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

(ii.3) Pasivos financieros – Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(3) Políticas contables significativas, continuación

(c) Instrumentos financieros, continuación

(iii) Bajas de cuentas

(iii.1) Activos financieros

La Sociedad da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

La Sociedad participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

(iii.2) Pasivos financieros

La Sociedad da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Sociedad también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

(iv) Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando la Sociedad tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(d) Deterioro de valor de activos no corrientes

La Sociedad evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes con excepción del impuesto diferido; si existen indicadores la Sociedad estima el monto recuperable del activo deteriorado. De no ser posible estimar el monto recuperable del activo deteriorado a nivel individual, la Sociedad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la cual pertenece el activo.

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(3) Políticas contables significativas, continuación

(d) Deterioro de valor de activos no corrientes, continuación

El monto recuperable es definido como el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta, y el valor en uso. El valor en uso es determinado mediante la estimación de los flujos futuros, asociados al activo o unidad generadora de efectivo, descontados a su valor presente, utilizando tasas de interés, antes de impuesto, que reflejan el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo.

En el caso que el valor en libros del activo exceda a su importe recuperable, la Sociedad registra una pérdida por deterioro en los resultados del período.

Anualmente la Sociedad evalúa si los indicadores de deterioro sobre activos no corrientes que derivaron en pérdidas registradas en períodos pasados han desaparecido o han disminuido. Si existe esta situación, el monto recuperable del activo específico es recalculado y su valor en libros incrementado si es necesario. El incremento es reconocido en los resultados como un reverso de pérdidas por deterioro. Si el deterioro proviene de cambios en los supuestos que fueron utilizados para calcular el importe recuperable, el monto de incremento del activo producto del reverso de la pérdida por deterioro es limitado hasta el monto que hubiera sido reconocido de no haber existido el deterioro.

(e) Inventarios

Los inventarios se reconocen al menor valor entre el costo de adquisición o el valor neto de realización. Los bienes raíces se valorizan al menor valor entre su costo de adquisición y/o construcción de los inmuebles y su valor neto de realización. Bajo este rubro han sido clasificados los inventarios de materiales en bodega, además de los costos incurridos en la ejecución de obras de construcción, de los bienes destinados para la venta. Los cuales son valorizados considerando de acuerdo con el precio medio ponderado.

Al 31 de diciembre de cada año la Sociedad evalúa la existencia de posibles indicadores de deterioro.

(f) Otros activos no financieros

Son activos que son medidos al costo, tales como los gastos pagados por anticipados. Estos activos se dan de baja contablemente cuando devenga el consumo.

(g) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando:

- La Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados.
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación.
- El importe se ha estimado de forma fiable.

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

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(3) Políticas contables significativas, continuación

(h) Capital pagado

El capital pagado está representado por acciones ordinarias y de serie única.

(i) Reconocimiento de ingresos

La Sociedad reconoce sus ingresos provenientes de contratos con clientes cuando se cumplen las obligaciones de desempeño Maestra Don Rodrigo SpA. analiza todos los factores según lo establecido por NIIF 15 para los contratos con clientes, en este sentido se consideran las siguientes etapas:

- Identificación del contrato.
- Determinación de las obligaciones de desempeño.
- Determinación del precio de la transacción.
- Asignación del precio.
- Reconocimiento del ingreso.

Venta Inmobiliaria

Los ingresos provenientes de la venta de bienes son reconocidos al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar. Los ingresos son reconocidos cuando la sociedad estima que es este el punto donde el cliente obtiene sustancialmente el control sobre la unidad adquirida, por tanto, se satisface la obligación de desempeño, es probable que se reciban beneficios económicos asociados con la transacción y la empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos lo cual ocurre en el momento de celebrar el contrato de escritura de compra – venta con los clientes. La Sociedad no reconoce ingresos por promesas de compra venta.

Las garantías respecto a la venta de inmuebles corresponden a lo estipulado en el DFL 458 en el Artículo N°18, donde establece los plazos y responsabilidades de las diferentes partidas de una vivienda.

(j) Reconocimiento de costos

(i) Costo de venta de bienes

Los costos de venta incluyen el costo de adquisición de los terrenos y ejecución de obras de construcción, una vez terminados e incorporado como bienes para la venta se incluyen costos del proyecto y permisos de construcción.

(k) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a las ganancias incluye el impuesto corriente y el diferido. Se reconoce en resultados excepto en la medida en que se relacione con una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en patrimonio u otros resultados integrales.

La Sociedad ha determinado que el interés y las multas relacionados con los impuestos a las ganancias, no cumplen con la definición de impuestos a las ganancias y, en consecuencia, se contabilizan bajo la Norma NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(3) Políticas contables significativas, continuación

(k) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos, continuación

(i) Impuesto corriente

El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre el ingreso o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar relacionado con años anteriores.

El importe del impuesto corriente por pagar o por cobrar corresponde a la mejor estimación del importe fiscal que se espera pagar o recibir y que refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si existe alguna. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación este prácticamente terminado a la fecha de presentación. El impuesto corriente también incluye cualquier impuesto surgido de dividendos.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

Maestra Don Rodrigo SpA. contabiliza el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en D.L. N°824 Ley de Impuesto a la Renta.

(ii) Impuesto diferido

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos fiscales. Los impuestos diferidos no reconocidos para:

- Las diferencias temporarias reconocidas por el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó ni a la ganancia o pérdida contable o imponible;
- Las diferencias temporarias relacionadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos en la medida que la Sociedad pueda controlar el momento de la reversión de las diferencias temporarias y probablemente no serán revertidas en el futuro previsible; y
- Las diferencias temporarias imponibles que surgen del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se reconocen activos por impuestos diferidos por las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias fiscales futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Las ganancias fiscales futuras se determinan con base en la reversión de las diferencias temporarias correspondientes. Si el importe de las diferencias temporarias imponibles es insuficiente para reconocer por completo un activo por impuesto diferido, entonces se consideran las ganancias fiscales futuras ajustadas por las reversiones de las diferencias temporarias imponibles, con base en los planes de negocios de las subsidiarias individuales de la Sociedad. Los activos por impuestos diferidos se revisan en cada fecha de presentación y se reducen en la medida que deja de ser probable que se realice el beneficio fiscal correspondiente; esas reducciones se revierten cuando la probabilidad de ganancias fiscales futuras mejora.

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(3) Políticas contables significativas, continuación

(k) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos, continuación

(ii) Impuesto diferido, continuación

Al final de cada período sobre el que se informa, una entidad evaluara nuevamente los activos por impuestos diferidos no reconocidos y registrara un activo de esta naturaleza, anteriormente no reconocido, siempre que sea probable que las futuras ganancias fiscales permitan la recuperación del activo por impuestos diferidos.

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera se apliquen a las diferencias temporarias en el período en el que se revertan usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de presentación, y refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si la hubiere.

La medición de los impuestos diferidos reflejara las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Sociedad espera, a la fecha de presentación, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Para este propósito, se presume que el importe en libros de las propiedades de inversión medidas al valor razonable se recuperará mediante la venta, y la Sociedad no ha refutado esta presunción.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

(l) Medición del valor razonable

El “valor razonable” es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición en el mercado principal o, en su ausencia, en mercado más ventajoso al que la Sociedad tiene acceso a esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja su riesgo de incumplimiento.

Cuando existe uno disponible, la Sociedad mide el valor razonable de un instrumento usando el precio cotizado en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado se considera “activo” si las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información de precios sobre una base continua.

Si no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Sociedad usa técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado considerarían al fijar el precio de una transacción.

Si un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, la Sociedad mide los activos y las posiciones de largo plazo a un precio comprador y los pasivos y posiciones cortas a un precio vendedor.

Normalmente la mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es el precio de transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida.

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(3) Políticas contables significativas, continuación

(l) Medición del valor razonable, continuación

Si la Sociedad determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial difiere del precio de transacción y el valor razonable no tiene un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico ni se basa en una técnica de valoración para la que se considera que los datos de entrada no observables son insignificantes en relación con la medición, el instrumento financiero se mide inicialmente al valor razonable, ajustado para diferir la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de la transacción. Posteriormente, esa diferencia se reconoce en resultados usando una base adecuada durante la vida del instrumento, pero nunca del momento en que la valoración está totalmente respaldada por datos de mercado observables o la transacción ha concluido.

(m) Transición a NIIF

Como se indica en la Nota 2, estos son los primeros estados financieros de Maestra Don Rodrigo SpA. preparados conforme a las Normas Contables NIIF.

Las políticas contables establecidas en la Nota 3 se han aplicado en la preparación de los estados financieros para el período anual terminado el 31 de diciembre de 2024, de la información comparativa presentada en estos estados financieros para el período anual terminado el 31 de diciembre de 2023 y en la preparación de un estado de situación financiera inicial con arreglo a las Normas Contables NIIF al 1 de enero de 2023.

La fecha de transición de la Compañía es el 1 de enero de 2023. La Compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha. En el ejercicio 2023, decidió presentar su información financiera bajo las Normas Contables NIIF, en el análisis de conversión a las Normas Contables NIIF, no se identificaron diferencias que requieran ajustes significativos a los estados financieros.

(i) Conciliación al patrimonio 1 de enero 2023

Patrimonio al

Patrimonio previamente reportado

Efectos de adopción a NIIF

Patrimonio de acuerdo a NIIF

(ii) A continuación, se presenta la conciliación del resultado al 31 de d

Resultado del Ejercicio

Efectos de adopción a NIIF

Patrimonio de acuerdo a NIIF

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(4) Nuevos pronunciamientos contables

(a) Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2024

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.
Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplique las modificaciones a la NIC 7.

Los pronunciamientos contables vigentes, no tuvieron un impacto significativo sobre los estados financieros de la Sociedad.

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(4) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

(a) Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes, continuación

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2025, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La Sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Nuevas Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

La Administración se encuentra en proceso de análisis de estos pronunciamientos contables y a la fecha no espera que tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la Sociedad.

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(5) Efectivo y equivalentes al efectivo

(a) La composición del rubro es la siguiente, al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 1 de enero 2023:

Banco BCI
Banco BTG Pactual
Banco internacional
Banco Scotiabank
Banco Santander

Totales

La Sociedad no mantiene
las instituciones financieras

(6) Otros activos no financieros

La composición del rubro es la siguiente:

Boletas de Garantía
Seguros vigentes

Totales

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

La composición del rubro es la siguiente, al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 1 de enero 2023:

IV
D
D
D
D

D
91

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar no devengan intereses y generalmente las condiciones de pago son hasta 180 días. Adicionalmente, pueden existir operaciones que establecen condiciones de pago al término de cierre de cada mes.

Respecto al castigo de las cuentas por cobrar, la Sociedad ha definido que aquellos deudores y documentos por cobrar que se encuentren con un vencimiento superior a 365 días y que no exista un acuerdo de por medio vigente, sean provisionados en un 100%, dependiendo de los casos, debido al alto riesgo de cobrabilidad de estos activos. Una vez agotadas las gestiones de cobranza prejudicial y judicial se proceden a dar de baja los activos contra la provisión constituida.

Para el caso de los saldos de cuentas por cobrar contenidos dentro de los deudores inmobiliarios, se realiza un cálculo basado en un modelo conforme a NIIF 9, en el que se estima una provisión de incobrabilidad, conforme al comportamiento histórico de estos activos, e incorpora variables macroeconómicas tales como actualización de inflación anual, la que refleja el riesgo de pérdidas crediticias esperadas del período. Dicho cálculo se realiza trimestralmente.

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(8) Inventarios

La composición del rubro es la siguiente, al 31 de diciembre de 2024 ,2023 y 1 de enero 2023:

	31-12-2024	31-12-2023	01-01-2023
Proyectos en ejecución			
Bienes raíces para la venta			
Totales			
(a) El detalle de los proyectos en y 1 de enero 2023:			
Proyecto			
Proyecto Pintor Cicarelli III			
Proyecto Travesía			
Proyecto Jardines Alvarado			
Proyecto Pintor Cicarelli I			
Proyecto Pintor Cicarelli II			
Proyecto Pintor Cicarelli II			
Totales			
(b) Capitalización de Intereses			

La sociedad Maestra Don Rodrigo SpA. Activa los costos de financiamiento de los proyectos inmobiliarios que sean directamente atribuibles a la adquisición o construcción del proyecto inmobiliario como parte de los costos de dichos activos. Dichos gastos son registrados en resultado en la medida que dichos proyectos sean vendidos a terceros.

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(9) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

La Administración ha clasificado como corriente y no corriente, en función de las compensaciones previstas de acuerdo con las operaciones de cuenta corriente, determinadas con base a las expectativas de cobro y pago de la liquidación final. No existen garantías entregadas, ni recibidas por cuentas por cobrar o pagar de entidades relacionadas.

(a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes

RUT	Nombre de parte relacionada	31-12-2024	31-12-2023	01-01-2023
-----	-----------------------------	------------	------------	------------

77.836.562-6	Maestra Urba S.A.			
76.066.951-2	Maestra Vivienda S.A.			
76.848.320-5	Maestra Brisa de Bio Bio SpA			
76.113.459-0	Maestra Condell S.A.			
76.489.618-1	Maestra Quilpue Dos SpA.			
76.409.319-4	Maestra Santa Rosa SpA.			
76.489.618-1	Maestra Quilpue Dos SpA.			
96.990.200-1	Maestra Proyectos SpA.			
76.360.542-6	Maestra Desarrollos Inmobiliarios SpA			
76.849.520-3	Maestra S.A.			
99.545.340-1	Maestra Edificacion S.A.			
76.145.378-5	Maestra Villa Alemana S.A.			

Totales

(b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

RUT	Entidad relacionada
-----	---------------------

76.145.378-5	Maestra Villa Alemana S.A.
76.360.542-3	Maestra Desarrollos Inmobiliarios SpA
76.411.296-2	Maestra Entre Rios SpA.
96.996.620-4	Maestra Servicios S.A.
76.849.520-3	Maestra S.A.
76.319.238-5	Maestra Postventa SpA.
96.990.200-1	Maestra Construcción S.A.
76.145.367-k	Maestra Puerto Montt S.A.
76.066.951-2	Da Vivienda S.A.
77.684.718-6	Servicio Express SpA.
99.545.340-1	Maestra Edificación S.A.
76.848.320-5	Maestra Brisas De Bio Bio S.A.
96.557.050-0	Maestra Vivienda S.A.
77.274.888-4	Maestra Proyectos SpA.
77.342.633-3	Rentadep SpA.

Totales

Estas entidades son relacionadas ya que tienen un controlador común.

Las transacciones con entidades relacionadas corresponden a montos transados en pesos chilenos, a ser pagados dentro del corto plazo y largo plazo, estas transacciones son exclusivamente con sociedades chilenas del Grupo Maestra, cuya naturaleza de la relación con la Sociedad, son los accionistas que tienen en común.

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(9) Saldos y transacciones con entidades relacionadas, continuación

(c) Principales transacciones con entidades relacionadas

Rut	Entidad	Tipo Transacción	2024		2023	
			Monto M\$	Efecto en resultado M\$	Monto M\$	Efecto en Resultado M\$
76.113.459-0	Maestra Condell S.A	Cta. Cte. Mercantil				
76.145.367-k	Maestra Puerto Montt S.A.	Cta. Cte. Mercantil				
76.145.378-5	Maestra Villa Alemana	Cta. Cte. Mercantil				
		Ingresos de construcción				
76.360.542-6	Maestra Desarrollos Inmobiliarios S.p.A	Cta. Cte. Mercantil				
76.411.296-2	Maestra Entre Rios Spa	Cta. Cte. Mercantil				
76.848.320-5	Maestra Brisas De Bio Bio S.A	Cta. Cte. Mercantil				
76.849.520-3	Maestra S.A	Cta. Cte. Mercantil				
96.996.620-4	Maestra Servicios S.A.	Cta. Cte. Mercantil				
77.836.562-6	Maestra Urba S.A	Cta. Cte. Mercantil				
76.489.618-1	Maestra Quilpue Dos Spa	Cta. Cte. Mercantil				
96.990.200-1	Maestra Construccion S.A.	Cta. Cte. Mercantil				

La Sociedad pertenece a un grupo que opera con una tesorería centralizada que monitorea la liquidez de cada sociedad moviendo los flujos de caja a donde se requieran a través de una cuenta corriente mercantil. Cuando la sociedad receptora presenta la liquidez suficiente paga por el efectivo recibido. Estos movimientos no generan intereses ni tienen vencimiento y están establecidos dentro de un contrato marco entre las sociedades del Grupo.

(10) Impuestos a las ganancias

(a) Activos por impuestos, corrientes

	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$	01-01-2023 M\$
Crédito Especial Empresas Constructoras			
Pagos Provisionales Mensuales			
Impuesto por recuperar			
Totales			

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(10) Impuesto a las ganancias, continuación

(b) Activos y pasivos por impuestos diferidos

La composición del rubro es la siguiente, al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	Base tributable M\$	27% M\$	Total activo diferido M\$
31-12-2024			
Pérdida tributaria			
Provisión Gasto			
Totales			
31-12-2023			
Pérdida tributaria			
Totales			
31-12-2022			
Pérdida tributaria			
Totales			
(c) Efecto en resultado de los impuestos			
Resultado por impuesto diferido			
Totales			
(d) La conciliación de resultado de los impuestos			
Saldo inicial al 1 de enero			
Activo por impuestos diferidos			
Saldo al 31 de diciembre			

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(10) Impuesto a las ganancias, continuación

(e) La tasa impositiva legal se puede reconciliar con el resultado contable de la siguiente manera:

	2024	2023
Resultado antes de impuesto		
Total ingreso/gasto por impuesto renta		
Resultado neto		
Impuesto a las ganancias a tasa impositiva lo		
Diferencias temporales		
Diferencias permanentes		
Totales		

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(11) Otros pasivos financieros

(a) La composición del rubro es la siguiente, al 31 de diciembre de 2024,2023 y 1 de enero 2023:

	31-12-2024	Corriente	01-01-2023	31-12-2024	No Corriente	01-01-2023
	M\$	31-12-2023	M\$	M\$	31-12-2023	Ms
		M\$			M\$	
Préstamos bancarios						
Totales						
Conciliación de l						
2024						
Concepto						
Préstamos						
Totales						
2023						
Concepto						
Préstamos						
Totales						

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(11) Otros pasivos financieros, continuación

(b) Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 1 de enero 2023, el detalle es el siguiente:

31-12-2024

Rut deudora	Entidad deudora	Concepto	Interés anual promedio	Rut acreedora	Banco	Moneda	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Total Corriente M\$	De 5 años o más M\$	Total no corriente M\$	Total deuda M\$
76.416.917-4	Maestra Don Rodrigo SpA	Capital de Trabajo	11,13	76.318.128-6	Moneda Renta CLP Fondo de Inversión	CL					
76.416.917-4	Maestra Don Rodrigo SpA	Crédito Terreno	9,65	76.362.099-9	Banco BTG Pactual Chile	CL					
76.416.917-4	Maestra Don Rodrigo SpA	Crédito Construcción	4,17	97.018.000-1	Scotiabank Chile	UF					
Totales											

31-12-2023

Rut deudora	Entidad deudora	Concepto	Interés anual promedio	Rut acreedora	Banco	Moneda	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Total Corriente M\$	De 5 años o más M\$	Total no corriente M\$	Total deuda M\$
76.416.917-4	Maestra Don Rodrigo SpA	Crédito de Construcción	11,08	97.018.000-1	Scotiabank Chile	CL					
76.416.917-4	Maestra Don Rodrigo SpA	Crédito de Construcción	8,06	97.018.000-1	Scotiabank Chile	UF					
76.416.917-4	Maestra Don Rodrigo SpA	Crédito Terreno	12	76.362.099-9	Banco BTG Pactual Chile	CL					
76.416.917-4	Maestra Don Rodrigo SpA	Crédito Terreno	11,9	97.011.000-3	Banco Internacional	CL					
76.416.917-4	Maestra Don Rodrigo SpA	Crédito Terreno	2,39	97.011.000-3	Banco Internacional	CL					
Totales											

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(11) Otros pasivos financieros, continuación

1-1-2023

Rut deudora	Entidad deudora	Concepto	Interés anual promedio	Rut acreedora	Banco	Moneda	Más de 90 días hasta 1 año	Total Corriente	De 5 años o más	Total no corriente	Total deuda
76.416.917-4	Maestra Don Rodrigo SpA	Crédito de Construcción	13,32	97.018.000-1	Scotiabank Chile	CL					
76.416.917-4	Maestra Don Rodrigo SpA	Crédito de Construcción	3,19	97.018.000-1	Scotiabank Chile	U					
76.416.917-4	Maestra Don Rodrigo SpA	Crédito Terreno	13,45	76.362.099-9	Banco BTG Pactual Chile	CL					
76.416.917-4	Maestra Don Rodrigo SpA	Crédito Terreno	14,14	97.011.000-3	Banco Internacional	CL					
76.416.917-4	Maestra Don Rodrigo SpA	Linea de Credito	3,75	97.011.000-3	Banco Internacional	CL					
Totales											

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(12) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

La composición del rubro es la siguiente, al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 1 de enero 2023:

	31-12-2024	31-12-2023	01-01-2023
Proveedores			
Anticipo clientes			
Renuncias por pagar			
Honorario por pagar			
Totales			
(13) Patrimonio			
Maestra Don Rodrigo SpA. fue constituido dividido en 1.200 acciones.			
(14) Ingresos de actividades ordinarias			
La Sociedad obtuvo por concepto de ingresos las siguientes montos:			
Ingresos por ventas departamentos			
Ingresos por venta estacionamientos			
Ingresos por venta de bodegas			
Ingresos por venta de terreno			
Otros Ingresos			
Totales			

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(15) Costo de venta y Gastos de administración

(a) Costo de venta

El costo de ventas se encuentra compuesto por los siguientes conceptos:

	2024 M\$	2023 M\$
Costo de venta departamentos		
Costo de venta estacionamiento		
Costo de venta bodegas		
Costo de venta Terreno		
Totales		

(b) Gastos de Administración

Los gastos de administración y venta se componen co

Gastos de administración
Gastos de Publicidad y Ventas
Gastos legales
Gastos Viviendas sin entregar
Permisos y derechos
Servicios Básicos
Totales

(16) Ingresos financieros

(a) Costos Financieros

Gastos Financieros
Totales

(b) Ingresos Financieros

Intereses percibidos
Totales

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(17) Resultado por unidades de reajuste y diferencia de cambio

A continuación, se detallan los saldos presentados en resultado por unidades de reajuste.

Detalle	2024 M\$	2023 M\$
Resultado por reajuste cuentas de activos		
Resultado por reajuste cuentas de pasivos		
Totales		

(18) Contingencias y juicios

(a) Maestra Don Rodrigo SpA., no presenta juicios ni contingencias al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

(b) Responsabilidad indicadas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones

El Artículo N°18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece los plazos de responsabilidad de las diferentes partidas de una vivienda. Éstos son:

- (i) Diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, tales como cimientos, sobrecimientos, fundaciones, muros soportantes, losas, vigas, cadenas, pilares, estructura de techumbres y entramados horizontales o verticales de carácter estructural.
- (ii) Cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tales como cubiertas de techumbres, ventanas, estructuras no soportantes de muro y cielo, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico, redes de instalaciones tales como eléctricas, de corrientes débiles, de calefacción, de climatización, de gas, sanitarias, redes húmedas y secas de incendio, sistemas de evacuación de basuras, instalaciones y equipos eléctricos mayores tales como ascensores, equipos de presurización, calderas colectivas y grupos electrógenos.
- (iii) En el plazo de tres años, si hubiese fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, tales como cielos, pisos, puertas, revestimientos y pinturas exteriores e interiores, barnices, alfombras, cerámicos, quincallería, muebles adosados o empotrados a la construcción.

En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores, o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años. Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción de lo señalado en el número (iii), que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble, a nombre del comprador, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(19) Instrumentos financieros: Valores razonables y Administración de riesgo

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Sociedad requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no posee activos o pasivos reconocidos que sean medidos a valor razonable. En el caso que aplique, la Administración utiliza información de terceros para medir los valores razonables y evalúa la evidencia obtenida para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel de jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valorizaciones.

La clasificación de los activos y pasivos financieros bajo la Norma NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La Norma NIIF 9 incluye las siguientes categorías de clasificación para los activos y pasivos financieros:

- Costo amortizado.
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI).
- Valor razonable con cambios en resultados (VRCR).
- Otros pasivos financieros

		2024 M\$	2023 M\$
Activos financieros:			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Costo amortizado		
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	Costo amortizado		
Pasivos financieros:			
Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros		
Otros pasivos financieros, no corrientes	Otros pasivos financieros		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Otros pasivos financieros		
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	Otros pasivos financieros		

Administración de riesgo

En el curso normal de sus operaciones Maestra Don Rodrigo SpA. está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y por ende en sus resultados. La Sociedad dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Gerencia General medidas de mitigación, ejecutarlas y controlar su efectividad. Los riesgos se clasifican según riesgo de crédito, de mercado y de liquidez. A continuación, se entrega un análisis de estos riesgos, su efecto sobre la posición financiera de la Sociedad y las acciones o medidas de mitigación que Maestra Don Rodrigo SpA. toman en cada caso.

(a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Sociedad si un cliente no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y los instrumentos de inversión del Grupo.

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(19) Instrumentos financieros: Valores razonables y Administración de riesgo, continuación

(a) Riesgo de crédito, continuación

El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

Para Maestra Don Rodrigo SpA. este riesgo es mínimo, dado que quien solicita y financia el proyecto a construir es su cliente, principalmente inmobiliarias del mismo grupo, y como tal existe una empresa dedicada al estudio y evaluación del mercado financiero, así como también, evaluación exhaustiva del proyecto a desarrollar, luego este se presenta a los bancos financiadores y se obtiene y negocian las tasas para los créditos, los cuales se establecen y los flujos se entregan de acuerdo con las etapas de avance de este.

No existe riesgo asociado a los mutuos hipotecarios generados por la venta de las viviendas ya que estos créditos los otorgan entidades financieras externas. La Sociedad no otorga ningún tipo de crédito hipotecario.

(b) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado para la Sociedad se encuentra acotado debido a que las transacciones son realizadas con empresas del Grupo las que encargan a la Sociedad la construcción de los distintos proyectos inmobiliarios y fijando los valores correspondientes en el contrato de construcción, sin embargo, en el mercado cada vez es más escaso conseguir mano de obra y los precios de esta cada vez son más altos.

Tipo de cambio: La Administración ha calculado que en el caso de que el dólar aumente un 10% se generará una pérdida al aumentar la obligación, y en caso de una disminución del dólar en un 10%, este disminuirá la obligación generando una ganancia para la Sociedad. El año 2023 y 2024 la Sociedad no mantiene activos ni pasivos en moneda extranjera.

Tasa de interés: Como en todo proyecto de inversión, la variabilidad de las tasas de interés constituye un factor de riesgo en el área de la construcción, afectando además en forma directa las ventas inmobiliarias, el costo de financiamiento de la construcción, así como el costo de financiamiento de los equipos.

Al 31 de diciembre de 2024 Maestra Don Rodrigo SpA. tiene una deuda financiera de M\$5.879.339.- de esta deuda 19% se encuentra en el corto plazo y un 81% en el largo plazo.

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(19) Instrumentos financieros: Valores razonables y Administración de riesgo, continuación

(b) Riesgo de mercado, continuación

Consideremos una variación del 10% en la tasa promedio anual de nuestras obligaciones financieras es una hipótesis conservadora y el método utilizado refleja plenamente el efecto de la variación de la tasa de interés en nuestros estados financieros, ya que estima el ahorro, si disminuye la tasa, o el mayor gasto, si la tasa sube.

	Tasa promedio	Obligaciones financieras	10% Aumento	Variación de la tasa Disminución	Variación de gasto financiero Aumento	Disminución
--	---------------	--------------------------	-------------	----------------------------------	---------------------------------------	-------------

2024						
Créditos en UF						
Créditos en \$						
2023						
Créditos en UF						
Créditos en \$						

Para mitigar el riesgo anterior, la Sociedad ha buscado en los créditos de terrenos de largo plazo tasas fijas, y en los contratos de crédito de construcción, tasas con spread fijo. A su vez los créditos son acordados en la misma moneda en que se originan los flujos.

Por consiguiente, utilizando estas políticas financieras de tasa de interés y moneda, se logra un calce de flujos en el largo plazo. Se considera además que la tasa se encuentra establecida al inicio del proyecto.

(c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Sociedad para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Sociedad.

La Sociedad utiliza el método de costo basado en actividades para costear sus productos y servicios, lo que ayuda a monitorear los requerimientos de flujo de efectivo y optimizar su retorno de efectivo en las inversiones.

La Sociedad ha acotado este riesgo con políticas de financiamiento, de liberación de flujos según el grado de avance de un proyecto, con lo cual le permite minimizar el riesgo y no presenta problemas de liquidez. Para esto, realiza periódicamente proyecciones de pago, las cuales, junto a los flujos estables generados por la operación minimizan este riesgo de manera significativa.

MAESTRA DON RODRIGO SPA.

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(19) Instrumentos financieros: Valores razonables y Administración de riesgo, continuación

(c) Riesgo de liquidez, continuación

Como referencia del riesgo de liquidez, la Sociedad tiene los siguientes vencimientos contractuales de pasivos financieros:

	Nota	Monto en libros M\$	Flujos de efectivo contractuales M\$	12 meses o menos M\$	1 – 2 años M\$
2024					
Otros pasivos financieros					
Juntas por pagar comerciales y otras					
cuentas por pagar					
Totales					
2023					
Otros pasivos financieros					
Juntas por pagar comerciales y otras					
cuentas por pagar					
Totales					

(20) Medio ambiente

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad no ha incurrido en inversiones o gastos asociados a este concepto.

(21) Hechos posteriores

Entre el 1 de enero de 2025 y la fecha de emisión de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellos presentados, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.