

Socovesa baja sus ventas y su Ebitda más de 20%, pero reduce sus pérdidas

En los estados financieros del primer trimestre, el último del actual gerente general, Mauricio Varela, el grupo inmobiliario exhibe caídas en ingresos y en Ebitda, pero también presenta una leve mejoría en sus pérdidas y en su perfil de endeudamiento.

IGNACIO BADAL

El próximo 30 de junio dejará su cargo el gerente general de Empresas Socovesa, Mauricio Varela, y su último balance financiero dado a conocer el lunes da cuenta de un complejo adiós.

La inmobiliaria, que incluye filiales como Almagro y Pilares, sufrió en el primer trimestre caídas en sus ventas y en su Ebitda y continuó con pérdidas, aunque levemente inferiores a un año atrás.

Entre enero y marzo de este año, el *holding* tuvo ingresos consolidados por \$54.745 millones (US\$57,3 millones al tipo de cambio del 2 de junio), una baja de 22% respecto a igual período del 2024, cuando superó los \$70 mil millones. “Esta caída se explica principalmente por menores ventas de inmuebles y la ausencia de ventas de terrenos”, dijo la empresa en sus estados financieros.

La caída del 24,4% en las ventas se registró tanto en casas y departamentos como en oficinas y locales comerciales. Los departamentos, en todo caso, representaron el 79,5% de lo facturado en el período, las casas, el 19,8%, y las oficinas y locales comerciales, sólo el 0,7%.

Y al desglosar los ingresos por filial, hay un cambio de componentes. Si a esta fecha de 2024 Almagro tuvo sólo el 25% de sus ventas, a inicios de este año llegó al 51%, mientras que Socovesa cayó del 39% al 30%. Pilares sufrió la mayor baja, del 35% al 17% de participación en las ventas.

Al evaluar por precio, los únicos tramos que exhibieron aumentos en ventas fueron los de propiedades de mayor valor, que superan las 6 mil UF (más de \$235 millones). Entre 6 mil y 9 mil UF subieron un 10% de más de 9 mil UF, un 62%.

El Ebitda (ganancias antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización, una medida del flujo de caja operacional) del grupo se redujo un 28,7% interanual a \$5.527 millones y el margen Ebitda (Ebitda dividido por las ventas netas) se redujo 0,9 puntos porcentuales al 10,1%.

“Este resultado fue impulsado por la baja en la ganancia bruta (del 7,2% a \$13.045 millones) y en los gastos financieros (-19,9%) transferidos al margen bruto, así como por el alza nominal de

los gastos de administración (+3,2%)”, comentó la empresa. Sólo Almagro, la sociedad que apunta a viviendas de mayor valor, anotó del orden de los \$6 mil millones del Ebitda positivo en el trimestre.

La última línea del balance atribuible al controlador marcó una ligera mejoría, pues sus pérdidas alcanzaron a \$8.090 millones (US\$8,5 millones), un 19,8% menos que el saldo en rojo del año anterior a igual fecha de \$10.308 millones.

“Durante el primer trimestre de 2025, Empresas Socovesa enfrentó un desafiante entorno de mercado, caracterizado por condiciones de financiamiento restrictivas y una demanda contenida, especialmente en los segmentos atendidos por Socovesa y Pilares”, que son principalmente familias de ingresos medios y medio bajos, comentó la empresa.

Con todo, la compañía resaltó las mejoras en algunos de sus indicadores, especialmente los referidos a su deuda.

“A pesar de registrar una pérdida contable, el primer trimestre de 2025 muestra señales positivas: mejora en margen bruto (de 3,8 puntos porcentuales), menor carga financiera, flujo operacional positivo y progreso en la estrategia de desapalancamiento. Se mantiene como prioridad la optimización operativa y comercial para fortalecer la rentabilidad futura”, añadió. La deuda financiera llegó a \$560.095 millones (US\$586 millones), lo que representó una baja del 6,5% respecto a la que tenía en diciembre. Esta reducción provocó que los pasivos consolidados cayeran un 5,4% a \$705.410 millones en el mismo período.

Pese a la mejoría en su endeudamiento, Socovesa recibió otra noticia complicada, pues su coligada Madagascar SpA (donde tiene un 48,5% y es socia de Sura Asset Management Chile, con la misma participación, e Inversiones Projecta, con 3%) anunció el incumplimiento de sus compromisos y una negociación con Scotiabank por un proyecto en la avenida Presidente Sebastián Piñera Echenique, en Las Condes. La firma debe 959.133 UF de capital, más 11.250 UF en intereses, o sea, un total aproximado de \$37.500 millones. ●