EMPRESAS SOCOVESA

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
Correspondientes al período terminado
al 30 de junio de 2012

Miles de Pesos

El presente documento incluye:

Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios.
Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios.
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Intermedios.
Estados de Cambio de Patrimonio Neto Intermedios.
Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

EMPRESAS SOCOVESA

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Estados Financieros.

- Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios - Activos……..…….... 1
- Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios – Patrimonio y Pasivos 2
- Estados Consolidados de Resultados Integrales intermedios, por función..... 3
- Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios…….. 4
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo intermedios..……..... 5
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto intermedios..……..... 6

Notas.

1. INFORMACION GENERAL……..…….. 7

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1. Estados Financieros……..……..... 10
2.2. Periodo contable…… 10
2.3. Bases de preparación……..... 10
2.4. Bases de consolidación…….. 12
2.5. Sociedades filiales (subsidiarias)…….…. 13
2.6. Información financiera por segmentos operativos……. 17
2.7. Propiedades, plantas y equipos…… 17
2.8. Propiedades de inversión……. 18
2.9. Activos intangibles……..….. 18
2.10. Costos por intereses…… 20
2.11. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros…… 20
2.12. Activos financieros…… 20
2.13. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura…….. 22
2.14. Inventarios…… 24
2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar ……..……. 25
2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo……..…… 26
2.17. Capital social……..…. 27
2.18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar…….. 27
2.19. Otros pasivos financieros corrientes…… 27
2.20. Impuesto a la renta e impuestos diferidos..... 28
2.21. Beneficios a los empleados……..... 28
2.22. Provisiones…… 28
2.23. Subvenciones gubernamentales…… 29
2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes……. 29
2.25. Reconocimiento de ingresos…….. 29
2.26. Arrendamientos……..…… 30
2.27. Contratos de construcción……..…….... 31
2.28. Activos no corrientes mantenidos para la venta……..…….. 32
2.29. Distribución de dividendos……..…….. 33

3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO
3.1. Terrenos..... 34
3.2. Capital de trabajo área Inmobiliaria..... 34
3.3. Capital de trabajo área Ingeniería y Construcción..... 35
3.4. Maquinarias y equipos..... 35
3.5. Patentes y otros activos..... 35
3.6. Principales activos..... 35

4. MERCADO OBJETIVO
4.1. Desarrollo inmobiliario..... 36
4.2. Ingeniería y construcción..... 36

5. ESTIMACION Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACION
5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada..... 37
5.2. Valor razonable de derivados..... 37

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO..... 38

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS..... 39

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS..... 41

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES..... 42

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS
10.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas..... 46
10.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas..... 46
10.3. Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados..... 47
10.4. Directorio y Gerencia de la Sociedad..... 48

11. INVENTARIOS..... 50

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES
12.1. Activos por impuestos corrientes..... 51
12.2. Pasivos por impuestos corrientes..... 51

13. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION Y SOCIEDADES DE CONTROL CONJUNTO
13.1. Detalle de inversiones en asociadas..... 52
13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas..... 52

14. ACTIVOS INTANGIBLES..... 53

15. PLUSVALIA..... 56

16. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

16.1. Detalle de los rubros…… 56
16.2. Vidas útiles…… 57
16.3. Reconciliación de cambios en propiedades plantas y equipos…… 58
16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos…….. 59
16.5. Activos sujetos a retro arrendamiento……. 59

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

17.1. Activos por impuestos diferidos…… 60
17.2. Pasivos por impuestos diferidos…… 60
17.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera…… 61
17.4. Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados……... 61
17.5. Compensación de partidas, y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de Impuesto…… 61

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses…… 62
18.2. Desglose de monedas y vencimientos…….. 62
18.3. Obligaciones por arrendamiento financiero…… 76
18.4. Operaciones de factoring y confirming…….. 77

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR….. 78

20. OTRAS PROVISIONES

20.1. Provisiones…… 79
20.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes……... 79

21. PATRIMONIO NETO

21.1. Capital suscrito y pagado…… 80
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas…… 80
21.3. Dividendos…… 80
21.4. Otras partidas del patrimonio……. 81
21.5. Gestión del Capital……... 81

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

22.1. Ingresos ordinarios……. 82
22.2. Otros ingresos por función……..... 82

23. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES

23.1. Gastos de administración…… 83
23.2. Gastos por depreciación…….. 83
23.3. Otros gastos por función…… 83
23.4. Ingresos financieros……..... 84
23.5. Costos financieros…… 84
23.6. Resultados por unidades de reajustes…….. 84
23.7. Diferencias de cambio…… 84

24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION..... 85

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS..... 87

26. INFORMACION POR SEGMENTOS..... 88

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS
27.1. Juicios y acciones legales..... 92
27.2. Sanciones administrativas..... 95

28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS..... 96

29. MEDIO AMBIENTE..... 99

30. COSTOS POR PRESTAMOS..... 99

31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO
31.1. Política de gestión de riesgos..... 100
31.2. Factores de riesgo..... 100
31.3. Medición del riesgo..... 105

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE..... 105

33. CONTRATOS DE CONSTRUCCION..... 106

34. HECHOS POSTERIORES..... 106

Deloitte.

Deloitte
Auditores y Consultores Limitada
RUT: 80.276.200-3
Av. Providencia 1760
Pisos 6, 7, 8, 9, 13 y 18
Providencia, Santiago
Chile
Fono: (56-2) 729 7000
Fax: (56-2) 374 9177
e-mail: deloittechile@deloitte.com
www.deloitte.cl

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
REVISION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los señores Accionistas de
Socovesa S.A. y filiales

Hemos revisado el estado consolidado de situación financiera intermedio de Socovesa S.A. y filiales al 30 de junio de 2012 y los estados consolidados intermedios integrales de resultados por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2012 y 2011 y los correspondientes estados de flujo de efectivo y de cambios en el patrimonio por los períodos de seis meses terminados en esas mismas fechas. La Administración de Socovesa S.A. es responsable por la preparación y presentación de estos estados financieros consolidados intermedios y sus correspondientes notas de acuerdo con NIC 34 "Información financiera intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Hemos efectuado nuestras revisiones de acuerdo con normas de auditoría establecidas en Chile para una revisión de información financiera intermedia. Una revisión de información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos financieros y contables. El alcance de esta revisión es significativamente menor que el de una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, cuyo objetivo es expresar una opinión sobre los estados financieros tomados en su conjunto. Por lo tanto no expresamos tal opinión.

Basados en nuestras revisiones, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera efectuarse a los estados financieros consolidados mencionados en el primer párrafo, para que éstos estén de acuerdo con NIC 34 incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con fecha 6 de marzo de 2012, emitimos una opinión sin salvedades sobre los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 de Socovesa S.A. y filiales, preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en los cuales se incluye el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011 que se presenta en los estados financieros consolidados adjuntos, además de sus correspondientes notas.

Deloitte

Agosto 22, 2012

Juan Carlos Jara M.

EMPRESAS SOCOVESA

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios
Al 30 de Junio de 2012 y 31 de Diciembre de 2011
(Expresado en miles de pesos - M$)

	Nota	30.06.2012	31.12.2011
ACTIVOS		**M$**	**M$**
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	11.506.836	11.437.655
Otros activos financieros, corrientes	7	523.416	1.068.348
Otros activos no financieros, corrientes	8	1.293.278	928.217
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	74.915.760	111.682.149
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	351.577	3.749.784
Inventarios	11	346.880.330	297.934.666
Activos por impuestos, corrientes	12	16.425.282	16.679.469
Total de activos corrientes		**451.896.479**	**443.480.288**
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	7	3.276.900	3.025.961
Derechos por cobrar, no corrientes	9	437.177	428.583
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	2.695.740	2.836.044
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	49.169.423	48.348.433
Plusvalía	15	12.900.421	12.900.421
Propiedades, plantas y equipos	16	20.608.982	20.725.695
Propiedades de inversión	24	114.187.375	111.275.903
Activos por impuestos diferidos	17	12.577.881	9.612.146
Total de activos no corrientes		**215.853.899**	**209.153.186**
Total de activos		**667.750.378**	**652.633.474**

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios
Al 30 de Junio de 2012 y 31 de Diciembre de 2011
(Expresado en miles de pesos - M$)

	Nota	30.06.2012	31.12.2011
PATRIMONIO Y PASIVOS	**N°**	**M$**	**M$**
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	318.231.627	296.561.941
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	61.343.324	61.518.026
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	20.258.726	19.653.714
Otras provisiones, corrientes	20	1.749.962	1.707.902
Pasivos por impuestos, corrientes	12	384.706	2.359.884
Otros pasivos no financieros, corrientes		1.367.073	38.919
Total de pasivos corrientes		**403.335.418**	**381.840.386**
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	33.829.592	32.951.608
Otras cuentas por pagar, no corrientes	19	5.324.264	4.325.042
Otras provisiones, no corrientes	20	29.438	97.128
Pasivo por impuestos diferidos	17	9.810.943	9.323.726
Total de pasivos no corrientes		**48.994.237**	**46.697.504**
Total de pasivos		**452.329.655**	**428.537.890**
Patrimonio			
Capital emitido	21	127.688.597	127.688.597
Ganancias (pérdidas) acumuladas		30.057.421	37.254.043
Primas de emisión	21	49.597.096	49.597.096
Otras reservas	21	5.638.803	5.733.629
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		**212.981.917**	**220.273.365**
Participaciones no controladoras	25	2.438.806	3.822.219
Patrimonio total		**215.420.723**	**224.095.584**
Total de patrimonio y pasivos		**667.750.378**	**652.633.474**

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios
Por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de Junio de 2012 y 2011
(Expresado en miles de pesos - M$)

Estado de Resultados por Función		Nota	Acumulado 1.1.2012 30.06.2012 M$	Acumulado 1.1.2011 30.06.2011 M$	Acumulado 1.04.2012 30.06.2012 M$	Acumulado 1.04.2011 30.06.2011 M$
Estado de Resultados						
Ingresos de actividades ordinarias		22	109.766.939	116.736.375	50.673.552	74.428.416
Costos de ventas			(95.040.894)	(97.076.506)	(44.816.954)	(60.842.748)
Ganancia bruta			14.726.045	19.659.869	5.856.598	13.585.668
Otros ingresos, por función		22	3.339.889	809.697	3.099.647	679.269
Gastos de administración		23	(16.102.060)	(13.935.176)	(9.211.618)	(7.793.257)
Otros gastos, por función		23	(427.705)	(252.144)	(351.061)	(178.316)
Ingresos financieros		23	484.479	785.456	257.299	683.022
Costos financieros		23	(8.637.297)	(5.888.650)	(3.632.210)	(3.072.632)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación		13	22.215	(29.174)	58.612	(15.607)
Diferencias de cambio		13	2.058		2.058	0
Resultados por unidades de reajuste		23	164.156	14.834	169.858	(56.673)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos			**(6.428.220)**	**1.164.712**	**(3.750.817)**	**3.831.474**
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias		17	916.361	(144.367)	317.272	(709.755)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas			**(5.511.859)**	**1.020.345**	**(3.433.545)**	**3.121.719**
Ganancia (Pérdida)			**(5.511.859)**	**1.020.345**	**(3.433.545)**	**3.121.719**
Ganacia (pérdida), atribuible a						
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora			(6.534.031)	(67.967)	(4.532.958)	1.855.206
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		25	1.022.172	1.088.312	1.099.413	1.266.513
Ganancia (pérdida)			**(5.511.859)**	**1.020.345**	**(3.433.545)**	**3.121.719**
Ganancias por acción						
Ganancia por acción básica						
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	$/acción	32	(5,3385)	(0,0555)	(3,7036)	1,5158
Ganancias por acción diluidas						
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	$/acción	32	(5,3385)	(0,0555)	(3,7036)	1,5158

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios
Por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de Junio de 2012 y 2011
(Expresado en miles de pesos - M$)

Estado de Resultados Integrales	Nota	Acumulado 1.1.2012 30.06.2012 M$	Acumulado 1.1.2011 30.06.2011 M$	Acumulado 1.04.2012 30.06.2012 M$	Acumulado 1.04.2011 30.06.2011 M$
Ganancia (pérdida)		**(5.511.859)**	**1.020.345**	**(3.433.545)**	**3.121.719**
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos					
Diferencias de cambio por conversión					
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	13	(94.826)	772	78.658	(62.405)
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión		**(94.826)**	**772**	**78.658**	**(62.405)**
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación					
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		**(94.826)**	**772**	**78.658**	**(62.405)**
Otro resultado integral		**(94.826)**	**772**	**78.658**	**(62.405)**
Resultado integral total		**(5.606.685)**	**1.021.117**	**(3.354.887)**	**3.059.314**
Resultado integral atribuible a					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(6.628.857)	(67.195)	(4.454.300)	1.792.801
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		1.022.172	1.088.312	1.099.413	1.266.513
Resultado integral total		**(5.606.685)**	**1.021.117**	**(3.354.887)**	**3.059.314**

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Intermedios
Por los períodos terminados al 30 de Junio de 2012 y 2011
(Expresado en miles de pesos - M$)

Estado de Flujo de Efectivo Directo	Nota	30.06.2012 M$	30.06.2011 M$
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		220.704.030	144.558.544
Pagos procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		0	(4.936)
Otros cobros por actividades de operación		2.605.150	1.400.564
Clases de pagos		0	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(188.057.156)	(122.139.610)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(38.196.952)	(36.419.476)
Otros pagos por actividades de operación		(1.447.584)	(1.181.260)
Dividendos pagados		(7.327.378)	(6.389.392)
Dividendos recibidos		11.152	0
Intereses pagados		(9.506.190)	(5.354.097)
Intereses recibidos		238.724	122.866
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		293.576	1.074.630
Otras entradas (salidas) de efectivo		(246)	302.858
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		**(20.682.874)**	**(24.029.309)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Préstamos a entidades relacionadas		0	(5.878.039)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos		14.261	25.382
Compras de propiedades, plantas y equipos		(968.545)	(1.073.675)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		290.074	955.307
Compras de activos intangibles		(1.138.466)	(1.106.628)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		**(1.802.676)**	**(7.077.653)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad		0	(500)
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		64.151.758	67.404.514
Total importes procedentes de préstamos		64.151.758	67.404.514
Préstamos de entidades relacionadas		4.614.130	6.515.462
Pagos de préstamos		(43.398.517)	(37.503.401)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(238.466)	(260.336)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(2.574.174)	0
Otras entradas (salidas) de efectivo		0	(394.837)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		**22.554.731**	**35.760.902**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa		**69.181**	**4.653.940**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		0	171
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		**69.181**	**4.654.111**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		11.437.655	6.455.594
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año		**11.506.836**	**11.109.705**

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios
Por los períodos de seis meses terminados al 30 de Junio de 2012 y 2011
(Expresado en miles de pesos - M$)

Por el período terminado al 30.06.2012	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Total Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo inicial al 1.1.2012	127.688.597	49.597.096	(738.202)	6.471.831	5.733.629	37.254.043	220.273.365	3.822.219	224.095.584
Saldo inicial reexpresado	127.688.597	49.597.096	(738.202)	6.471.831	5.733.629	37.254.043	220.273.365	3.822.219	224.095.584
Cambios en patrimonio									
Resultado integral									
Ganancia (pérdida)						(6.534.031)	(6.534.031)	1.022.172	(5.511.859)
Otro resultado integral			(94.826)		(94.826)		(94.826)		(94.826)
Resultado integral			(94.826)	0	(94.826)	(6.534.031)	(6.628.857)	1.022.172	(5.606.685)
Dividendos						(662.591)	(662.591)		(662.591)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios					0		0	(2.405.585)	(2.405.585)
Total de cambios en patrimonio	**0**	**0**	**(94.826)**	**0**	**(94.826)**	**(7.196.622)**	**(7.291.448)**	**(1.383.413)**	**(8.674.861)**
Saldo Final al 30.06.2012	**127.688.597**	**49.597.096**	**(833.028)**	**6.471.831**	**5.638.803**	**30.057.421**	**212.981.917**	**2.438.806**	**215.420.723**

Por el período terminado al 30.06.2011	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Total Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo inicial al 1.1.2011	127.688.597	49.597.096	(1.020.649)	6.471.831	5.451.182	28.097.386	210.834.261	5.041.369	215.875.630
Saldo inicial reexpresado	127.688.597	49.597.096	(1.020.649)	6.471.831	5.451.182	28.097.386	210.834.261	5.041.369	215.875.630
Cambios en patrimonio									
Resultado integral									
Ganancia (pérdida)						(67.967)	(67.967)	1.088.312	1.020.345
Otro resultado integral			772		772		772		772
Resultado integral			772	0	772	(67.967)	(67.195)	1.088.312	1.021.117
Dividendos						(400.544)	(400.544)		(400.544)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios					0		0	(2.441.489)	(2.441.489)
Total de cambios en patrimonio	**0**	**0**	**772**	**0**	**772**	**(468.511)**	**(467.739)**	**(1.353.177)**	**(1.820.916)**
Saldo Final al 30.06.2011	**127.688.597**	**49.597.096**	**(1.019.877)**	**6.471.831**	**5.451.954**	**27.628.875**	**210.366.522**	**3.688.192**	**214.054.714**

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
Correspondiente al período terminado al 30 de Junio de 2012 y al año terminado al 31 de diciembre de 2011.

1. INFORMACION GENERAL

Socovesa S. A. (en adelante el "Grupo de Empresas Socovesa", "Empresas Socovesa", la "Compañía" o "la Sociedad") es una sociedad anónima abierta, inscrita en la Bolsa de Comercio de Santiago y Bolsa Electrónica de Chile. La Sociedad fue constituida por escritura pública de fecha 24 de diciembre de 1982, otorgada en la Notaría Patricio Zaldívar Mackenna, en la ciudad de Santiago. El extracto de la escritura de constitución fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a Fojas 22.339 Nº 12.549, correspondiente al año 1982, y se publicó en el Diario Oficial el día 29 de diciembre de 1982. El Rol Unico Tributario de la Sociedad es el Nº 94.840.000-6 y su domicilio comercial se encuentra en Avda. Eliodoro Yañez 2962, comuna de Providencia.

Hasta la fecha, los estatutos sociales de la Sociedad han sufrido diversas modificaciones, que se registran al margen de la inscripción social, siendo la última modificación la que consta en escritura pública del 10 de julio de 2007, otorgada en la notaría de Santiago de Andrés Rubio Flores.

El extracto de reforma fue inscrito a Fojas 28.509 Nº 20.555 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2007, y publicado en el Diario Oficial con fecha 19 de julio de 2007.

Las prácticas de gobierno corporativo de Empresas Socovesa se rigen por el siguiente marco legal: Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas; Reglamento de Sociedades Anónimas; Estatutos Sociales de Socovesa S.A.; Ley 18.045 de Mercado de Valores y por la normativa de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS).

A partir del 29 de septiembre de 2007, la Sociedad está inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el número 983, y está, por lo tanto, sujeta a su fiscalización.

El Grupo de Empresas Socovesa es controlado por Inversiones San Miguel Ltda., Asesorías e Inversiones San Antonio Ltda., Inversiones Jopadi Ltda., Asesorías y Construcción Ltda., Inversiones San Javier Ltda., Asesorías Agrícolas San Manuel Ltda., Inversiones Camino de Luna S.A., Asesorías e Inversiones Santa María Ltda., G y A S.A. e Inversiones y Asesorías L y H y Cía.

Descripción del Negocio

La Sociedad tiene como objeto realizar la ejecución, por cuenta propia o ajena, de toda clase de construcciones, obras y edificaciones, tales como viviendas, edificios, puentes, caminos, tranques, obras de regadío, túneles, puertos, aeropuertos y movimientos de tierra; la urbanización y dotación de inmuebles, urbanos o rurales; la prestación de toda clase de servicios y asesorías en materias y negocios inmobiliarios; pudiendo asesorar, proyectar, planificar, organizar, dirigir y administrar todo tipo de obras; la realización de inversiones en toda clase de bienes inmuebles, sean urbanos o rurales; la planificación, desarrollo y ejecución de loteos, conjuntos habitacionales, deportivos, turísticos, recreacionales o sociales y de toda clase de proyectos inmobiliarios; la compra, venta, arrendamiento y la comercialización en general de toda clase de bienes inmuebles o de derechos en ellos, el desarrollo y promoción, por cuenta propia o ajena, de negocios inmobiliarios; la inversión en toda clase de bienes muebles, corporales e incorporales, especialmente acciones, bonos, debentures, efectos de comercio, 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; la constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo; el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas.

Unidades de Negocios de Empresas Socovesa

La Sociedad desarrolla sus actividades en dos áreas de negocio: Desarrollo Inmobiliario e Ingeniería y Construcción. Su participación en ambos negocios se realiza a través de sus filiales.

i) Desarrollo Inmobiliario

La unidad de negocio Inmobiliario desarrolla su actividad en distintas filiales, contando cada una de ellas con su propia administración y debiendo reportar todas ellas al Gerente General Inmobiliario. Este sistema descentralizado de administración permite un mejor control de los costos, de los márgenes operacionales y del capital invertido; además, de permitir una focalización y un conocimiento específico de los distintos mercados. Por último, este sistema organizacional ha permitido el crecimiento de la unidad de negocio inmobiliario en forma sostenida y ordenada.

Los cinco grupos de empresas que componen el negocio Inmobiliario son:

- **Socovesa Santiago:** Incluye todos los proyectos ubicados entre las regiones IV y VI, incluyendo la Región Metropolitana.

- **Socovesa Sur:** Incluye los proyectos ubicados desde la VII región hacia el Sur del territorio nacional.

- **Almagro S.A.:** Contempla proyectos de viviendas en altura en la Región Metropolitana, Antofagasta, Concepción y Viña del Mar.

- **Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.:** Busca satisfacer las necesidades del segmento de viviendas sociales en la Región Metropolitana.

- **Socovesa Desarrollos Comerciales S.A.:** filial creada en 2010, que busca abordar el negocio de desarrollo de proyectos de oficinas y equipamiento.

ii) Ingeniería y Construcción

La unidad de negocio de Ingeniería y Construcción centralizada en la filial "Socovesa Ingeniería y Construcción S.A." también desarrolla sus actividades en distintas filiales y coligadas, contando cada una de ellas con su propia administración y debiendo reportar todas ellas al Gerente General de Ingeniería y Construcción.

Las dos filiales de negocio de Socovesa Ingeniería y Construcción S.A., creadas con el objetivo de proveer servicios de ingeniería y construcción, ejecutando contratos de proyectos para terceros del sector público y privado, a lo largo de todo el territorio nacional son:

- **Socoicsa Construcción S.A.**

- **Socoicsa Montajes S.A.**

Principales Activos

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dos grandes activos identificables:

Inventarios: Corresponde a los terrenos que tienen definido un plan de construcción para un período de dos años, las obras en ejecución, las viviendas terminadas, las viviendas recibidas en parte de pago y los inventarios de materiales.

Propiedades de inversión: Corresponden principalmente a los terrenos y urbanizaciones sobre los cuales no se espera construir viviendas en el período de dos años y se mantiene en espera de obtener principalmente rentas de arrendamientos y/o plusvalía.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1. Estados Financieros

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios de Socovesa S.A. y filiales al 30 de junio de 2012, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas y sus interpretaciones, los hechos y circunstancias y los principios de contabilidad aplicados por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros completos bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2011 presentados a la Superintendencia de Valores y Seguros fueron aprobados en el Directorio de fecha 6 de marzo de 2012, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 12 de abril de 2012.

2.2. Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren los siguientes períodos:

- Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios por el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2012 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2011.

- Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2012 y 2011.

- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Intermedios por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2012 y 2011.

- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios por los períodos de seis meses terminado al 30 de junio de 2012 y 2011.

2.3. Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB").

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedia reflejan fielmente la situación financiera de Socovesa S.A. al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, los resultados integrales de las operaciones por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2012 y 2011, y los flujos de efectivo, los cambios en el patrimonio neto por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2012 y 2011 respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 22 de agosto de 2012.

La Sociedad ha efectuado ciertas modificaciones en la presentación de sus estados financieros correspondientes al período terminado al 30 de junio de 2011, que se originan principalmente a

solicitud de la Superintendencia de Valores y Seguros (S.V.S.) en Oficio N° 29983 de fecha 21 de noviembre de 2011, y que corresponden en su mayoría a reclasificaciones y aperturas en el Estado de Situación Financiera de activos y pasivos financieros, todos dentro de los respectivos rubros corrientes y no corrientes, según corresponda. Las modificaciones y/o reclasificaciones fueron en los rubros de "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes", "Inventarios" y "Otros pasivos financieros, corrientes".

Nuevos pronunciamientos contables:

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros consolidados. Su adopción no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros consolidados, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos:

Enmiendas a NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIC 12, *Impuestos diferidos - Recuperación del Activo Subyacente*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2012
NIIF 1 (Revisada), Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – (i) Eliminación de Fechas Fijadas para Adoptadores por Primera Vez – (ii) Hiperinflación Severa	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011.
NIIF 7, *Instrumentos Financieros: Revelaciones – Revelaciones – Transferencias de Activos Financieros*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011

b) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIIF 9, *Instrumentos Financieros*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2015
NIIF 10, *Estados Financieros Consolidado*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 11, *Acuerdos Conjuntos*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 12, *Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 27 (2011), *Estados Financieros Separados*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 28 (2011), *Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 13, *Mediciones de Valor Razonable*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013

Enmiendas a NIIFs	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIC 1, *Presentación de Estados Financieros*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2012
NIC 19, *Beneficios a los empleados (2011)*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 32, *Instrumentos Financieros: Presentación – Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014

NIIF 7, *Instrumentos Financieros: Revelaciones – Modificaciones a revelaciones acerca de neteo de activos y pasivos financieros*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 – *Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades – Guías para la transición*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013

Nuevas Interpretaciones	**Fecha de aplicación obligatoria**
CINIIF 20, *Costos de Desbroce en la Fase de Producción de una Mina de Superficie*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Enero de 2013

La administración estima que la aplicación de estas normas e interpretaciones no tendrá un impacto significativo.

2.4. Bases de consolidación

Filiales (Subsidiarias o Filiales) son todas las entidades sobre las cuales el Grupo de Empresas Socovesa tiene poder de gobernar sus políticas operativas y financieras, por ser propietaria de más del 50% de sus acciones con derecho a voto. Adicionalmente se incluyen Sociedades en las cuales se posee control por medio de la administración e influencia significativa, por lo tanto, y de acuerdo a la normativa vigente emitida por el Internacional Accounting Standards Board ("IASB") y la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS), éstas deben consolidarse.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control es transferido al Grupo y se descontinúa su consolidación desde la fecha en la que el control cesa.

El Grupo de Empresas Socovesa usa el método de adquisición para contabilizar la compra de una filial. Este costo se determina al valor razonable de los activos, instrumentos de patrimonio emitidos y pasivos incurridos o asumidos a la fecha del intercambio, independientemente de la magnitud de cualquier interés minoritario. El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se registra como plusvalía mercantil (Goodwill). Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la Subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados.

Los saldos y transacciones significativos del estado de situación financiera y de los resultados integrales entre Sociedades del Grupo se eliminan. Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas en la medida necesaria para asegurar uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo. También se ha dado reconocimiento a las participaciones de los accionistas minoritarios, que corresponde al porcentaje de participación de terceros en las filiales, el cual está incorporado en el rubro "Patrimonio; Participaciones no controladoras" en el Estado Consolidado de Situación Financiera.

2.5. Sociedades filiales (subsidiarias)

RUT	Nombre Sociedad	N°	Porcentaje de Participación			
			30.06.2012			30.06.2011
			Directo	Indirecto	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,9990		99,9990	99,9990
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	4		33,3300	33,3300	33,3300
76009849-3	INMOBILIARIA EL MONTIJO DOS S.A.	4		33,3300	33,3300	33,3300
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	4		50,0000	50,0000	50,0000
96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.			70,0000	70,0000	70,0000
96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.			70,0000	70,0000	70,0000
76954790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.			66,6700	66,6700	66,6700
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
77854650-7	SOCOVESA INVERSIONES INTERNACIONALES LTDA.			100,0000	100,0000	100,0000
96817000-7	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA DOS LTDA.	4		28,0000	28,0000	28,0000
96804250-5	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	2	99,9999		99,9999	99,9974
76239420-0	SOCOVESA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	5		5,0000	5,0000	5,0000
76127973-4	SOCOVESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.	5		5,0000	5,0000	5,0000
88452300-1	ALMAGRO S.A.		99,9999	0,0001	100,0000	100,0000
96853810-1	ALMAGRO DIVISION COMISIONES DE CONFIANZA S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.			100,0000	100,0000	100,0000
96521360-0	INMOBILIARIA ALMAGRO DOS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
76062991-K	CONSTRUCTORA EL COIHUE UNO LTDA.			100,0000	100,0000	100,0000
76062995-2	CONSTRUCTORA EL COIHUE CINCO LTDA.			100,0000	100,0000	100,0000
86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96536560-5	VIVIENDAS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96853770-9	ALMAGRO DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	5		5,0000	5,0000	5,0000
96853800-4	SOCOVESA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.	5		5,0000	5,0000	5,0000
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.	5		5,0000	5,0000	5,0000
96853780-6	ALMAGRO DIVISION PUBLICIDAD S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96776320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.		99,9992		99,9992	99,9992
96708740-8	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR TEMUCO S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96832930-8	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR TEMUCO DOS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96797930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA TEMUCO S.A.		99,9750		99,9750	99,9750
96782090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.		99,9996		99,9996	99,9996
96786480-3	INMOBILIARIA MISIONES S.A.	4		50,0000	50,0000	50,0000
96784910-3	INMOBILIARIA PEDRO DE VALDIVIA S.A.	4		50,0000	50,0000	50,0000
96711210-0	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR VALDIVIA S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96827580-1	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR VALDIVIA DOS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96791150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA VALDIVIA S.A.		99,9500		99,9500	99,9500
76113822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.		99,0000	1,0000	100,0000	100,0000
76089395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	4		50,0000	50,0000	50,0000
76139484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULLROCK S.A.	3		70,0000	70,0000	50,0000
76161943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	1		72,7300	72,7300	
76026047-9	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.		99,9900		99,9900	99,9900
76913170-1	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.		99,0000	1,0000	100,0000	100,0000
96789820-1	SOCOVESA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.		99,9999		99,9999	99,9999
99586120-8	EMPRESA CONSTRUCTORA SOCOVESA TECSA S.A.			50,0000	50,0000	50,0000
76008842-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA - DEMUSSY S.A.			50,0000	50,0000	50,0000
76107066-5	CONSORCIO CONSTRUCTOR DSC LTDA.	4		33,3400	33,3400	33,3400
76126513-K	CONSORCIO CONSTRUCTOR CS LTDA.	4		50,0000	50,0000	50,0000
76092183-1	SOCOICSA MONTAJES S.A.		0,1000	99,9000	100,0000	100,0000
76092182-3	SOCOICSA CONSTRUCCION S.A.		0,1000	99,9000	100,0000	100,0000
76108508-5	SIMAQ S.A.			100,0000	100,0000	100,0000

(1) En agosto de 2011 Socovesa Desarrollos Comerciales S.A. constituyó Inmobiliaria Nueva Santa María S.A. con un aporte de M$727, equivalente a 7.273 acciones.

(2) Con fecha 16 de junio de 2011 Constructora Socovesa Santiago S.A. realizó un aumento de capital social por M$2.500.037.- correspondiente a la emisión de 61.855 acciones de pago, suscritas en su totalidad por Socovesa S.A..

(3) Con fecha 1 de abril de 2011 Socovesa Desarrollos Comerciales constituyó Inmobiliaria Socovesa – Bull Rock S.A. con un aportes de M$500 y M$ 200, equivalentes a 700 acciones.

(4) En 2012 y 2011 estas sociedades se incluyen en la consolidación porque se materializa el concepto de control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF).

(5) Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.; Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A., y Almagro División Inmobiliaria S.A.; se incluyen en la consolidación dado que se materializa el concepto de control de acuerdo a la normativa vigente (NIIF), que es efectuada por Almagro S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de cada filial, equivalente al 100% de las acciones Serie A, las cuales tienen la facultad de elegir al 100% del Directorio. Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A. y Socovesa División Inmobiliaria S.A.; se incluyen en la consolidación dado que se materializa el concepto de control de acuerdo a la normativa vigente (NIIF), que es efectuada por Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de cada filial, equivalente al 100% de las acciones Serie A, las cuales tienen la facultad de elegir al 100% del Directorio.

La valoración de los activos y pasivos adquiridos se realiza de forma provisional en la fecha de toma de control de la sociedad, revisándose la misma en el plazo máximo de un año a partir de la fecha de adquisición. Hasta que se determine de forma definitiva el valor razonable de los activos y pasivos, la diferencia entre el precio de adquisición y el valor contable de la sociedad adquirida se registra de forma provisional como plusvalía.

En el caso que la determinación definitiva de la plusvalía se realice en los estados financieros del año siguiente al de la adquisición de la participación, los rubros del ejercicio anterior que se presentan a efectos comparativos se modifican para incorporar el valor de los activos y pasivos adquiridos y de la plusvalía definitiva desde la fecha de adquisición de la participación.

Transacciones en moneda extranjera:

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). La moneda funcional del Grupo de Empresas Socovesa es el peso chileno, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros consolidados.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados, excepto que corresponda su diferimiento en el patrimonio neto, como es el caso de las derivadas de estrategias de coberturas de flujos de efectivo y coberturas de inversiones netas.

Las diferencias de cambio sobre inversiones financieras en instrumentos de patrimonio mantenidos a valor razonable con cambios en resultados, se presentan como parte de la ganancia o pérdida en el valor razonable. Las diferencias de cambio sobre dichos instrumentos clasificados como activos financieros disponibles para la venta, se incluyen en el patrimonio neto en la reserva correspondiente, y son reflejados de acuerdo con NIC 1 a través del estado de otros resultados integrales.

Tipos de cambio

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

Fecha	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Unidad de Fomento	22.627,36	22.294,03	21.889,89
Dólar	501,84	519,20	468,15

Entidades del Grupo

La situación financiera de la coligada indirecta Inversiones los Andes S.A. que representa al 30 de junio de 2012 un 0,40% del total de activos consolidados (0,43% al 31 de diciembre de 2011) y los resultados que representan un 0,95% del resultado total consolidado (2,80% al 30 de junio de 2011); que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- Los activos y pasivos de cada balance presentado se convierten al tipo de cambio de cierre en la fecha de cierre del estado de situación financiera;
- Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que este promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones).
- Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

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

Las diferencias de cambios, que surgen en esta conversión, se llevan a patrimonio neto (Nota 13 a los estados financieros consolidados intermedios).

Entidades Asociadas

Son entidades sobre las que la Sociedad ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto.

Las inversiones en entidades asociadas se contabilizan por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión de la Sociedad en asociadas incluye la plusvalía (neta de cualquier pérdida de deterioro acumulada) identificada en la adquisición.

La participación de la Sociedad en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos en reservas posteriores a la adquisición se reconoce en reservas. Cuando la participación de la Sociedad en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, la Sociedad no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos, en nombre de la asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre la Sociedad y sus asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la Sociedad en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la Sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas.

2.6. Información financiera por segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos proporcionados a los responsables de tomar las decisiones operativas relevantes. Esta información se detalla en Nota 26 a los estados financieros consolidados intermedios.

2.7. Propiedades, plantas y equipos

Los terrenos de la Sociedad, se reconocen inicialmente a su costo. La medición posterior de los mismos se realiza de acuerdo a NIC 16 mediante el método del costo, menos las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiere.

El resto de los activos fijos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición posterior, son valorados a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y las pérdidas 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 es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio o período en el que se incurren.

Las construcciones y 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. En relación con la financiación genérica, los gastos financieros activados se obtienen aplicando el costo promedio ponderado de financiación a la inversión promedio acumulada susceptible de activación.
- Gastos de personal relacionado en forma directa y otros de naturaleza operativa, atribuibles a la construcción.
- Gastos estimados necesarios para un futuro desmantelamiento, retiro o rehabilitación del lugar sobre el cual se construye el activo.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal y considera los valores residuales sobre sus vidas útiles estimadas.

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

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante la aplicación de pruebas de deterioro.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en los Estados de Resultados Integrales.

Al cierre de los presentes estados financieros, el grupo de empresas Socovesa, no tiene registrado en este rubro estimaciones de costos por desmantelamiento, remoción y/o rehabilitación de activos. Así como tampoco, existen indicios de deterioro del valor de estos activos de la empresa.

Empresas Socovesa mantiene contratos de arriendos que reúnen las características de un leasing financiero, vigente para este rubro. Dichos bienes no son jurídicamente de propiedad de la Sociedad, por lo cual, mientras no ejerza la opción de compra, no puede disponer libremente de ellos (Ver nota 18.3 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.8. Propiedades de inversión

Se incluyen principalmente los terrenos que se mantienen con el propósito de obtener ganancias en futuras ventas (fuera del curso ordinario de los negocios), plusvalías, o bien explotarlos bajo un régimen de arrendamientos, y no serán ocupados antes de 2 años en proyectos de construcción por el Grupo.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente 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.

2.9. Activos intangibles

Menor valor o plusvalía comprada (Goodwill)

El menor valor representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables de la filial/coligada adquirida en la fecha de adquisición. El menor valor relacionado con adquisiciones de sociedades se incluye en “Plusvalía”. El menor valor relacionado con adquisiciones de coligadas se incluye en inversiones en asociadas, y se somete a pruebas por deterioro de valor justo con el saldo total del importe en la asociada. El menor valor reconocido por separado se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro.

Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del menor valor relacionado con la entidad vendida.

La plusvalía comprada se 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.

El mayor valor (Goodwill negativo) proveniente de la adquisición de una inversión o combinación de negocios, se abona directamente a los estados consolidados de resultados integrales. Los saldos de mayores valores existentes al inicio del ejercicio son abonados a los resultados acumulados como consecuencia de la adopción de NIIF 3.

La adquisición de la filial Almagro S.A. determinó un menor valor (Goodwill) cuya valorización se somete a pruebas de deterioro anualmente (Nota 15 a los estados financieros consolidados intermedios).

Licencias y Marcas

El Grupo de Empresas Socovesa valoriza sus licencias a costo atribuido, asignándole una vida útil definida y se muestran a costo neto de su amortización acumulada. La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para asignar el costo de las licencias hasta el término de su vida útil estimada.

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dentro de sus activos la marca "Almagro" (Nota 14 a los estados financieros consolidados intermedios). En el proceso de convergencia se valorizó a costo de adquisición. Para los efectos de los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 esta marca fue sometida a un test de deterioro por una entidad independiente, test que se realiza anualmente de acuerdo a lo indicado por la NIC 38.

Al 30 de junio de 2012 la Sociedad no está en presencia de indicadores de deterioro de la marca "Almagro".

Servidumbres y Derechos de Agua

El Grupo de Empresas Socovesa tiene derechos de servidumbre y derechos de agua que se presentan a costo histórico. La explotación de dichos derechos tiene una vida útil definida y se registran a costo menos su amortización acumulada. La amortización se calcula usando el método lineal para asignar el costo de los derechos hasta el término de su vida útil estimada.

Gastos de investigación y desarrollo

Los gastos de investigación se reconocen como un gasto cuando se incurre en ellos. Los costos incurridos en proyectos de desarrollo se reconocen como activo intangible cuando se cumplen los siguientes requisitos:

- Técnicamente, es posible completar la producción del activo intangible de forma que pueda estar disponible para su utilización o su venta;
- La administración tiene intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo o venderlo;
- Existe la capacidad para utilizar o vender el activo intangible;
- Es posible demostrar la forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;
- Existe disponibilidad de los adecuados recursos técnicos, financieros o de otro tipo, para completar el desarrollo y para utilizar o vender el activo intangible; y
- Es posible valorar, de forma fiable, el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

El Grupo de Empresas Socovesa para el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2012 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2011 no tiene proyectos de investigación y desarrollo.

El monto de la amortización de los activos intangibles de vida finita está incluida en la partida de "Gastos de administración" del "Estado de Resultados Integrales" (ver nota 23.1 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.10. Costos por intereses

El Grupo de Empresas Socovesa, dentro del proceso de construcción, constituye activos calificados para la venta o uso interno cuyos costos por intereses incurridos en este proceso se capitalizan durante el período necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende (Nota 30 a los estados financieros consolidados intermedios). Los demás costos por intereses se registran con cargo a resultados financieros del período y se presentan en el rubro "Costos financieros" (Nota 23.5 a los estados financieros consolidados intermedios).

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

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización, se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a 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 hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones anuales por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

2.12. Activos financieros

Los activos financieros, de acuerdo a las normas del IASB se clasifican en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados,
- Préstamos y cuentas por cobrar,
- Activos financieros a su vencimiento y;
- Activos financieros disponibles para la venta.

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene activos financieros a valor razonable con cambios en resultados los cuales son mantenidos principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes.

La Sociedad no mantiene derivados adquiridos para su negociación y aquellos contratados con propósitos de cobertura, se clasifican en los rubros Otros activos financieros y/u Otros pasivos financieros corrientes.

Las inversiones en valores negociables se registran inicialmente al costo y posteriormente su valor se actualiza con base en su valor de mercado (valor justo).

Préstamos y cuentas por cobrar

En el Grupo de Empresas Socovesa, este rubro corresponde básicamente al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos mayores al ciclo normal de operaciones del negocio desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Estos activos financieros se valorizan a su costo amortizado.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

El Grupo de Empresas Socovesa clasifica dentro de este rubro los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, representados principalmente por los aportes reembolsables (pagarés) efectuados a las empresas de servicios sanitarios. Estos activos financieros se valorizan a su costo amortizado con efectos en resultado (nota 7.a los estados financieros consolidados intermedios).

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Sociedad tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Estos activos financieros mantenidos hasta su vencimiento se incluyen en “Otros activos financieros no corrientes”, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance, que se clasifican como ”Otros activos financieros corrientes”.

Activos financieros disponibles para la venta

Corresponde al resto de inversiones que se asignan específicamente como disponible para la venta o aquellas que no califican entre las tres categorías anteriores. Estas inversiones se registran a su valor razonable cuando es posible determinarlo en forma fiable.

El Grupo de Empresas Socovesa actualmente no posee este tipo de activos financieros.

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros, distintos de aquellos valorizados a valor razonable a través de resultados, son evaluados a la fecha de cada estado de situación para establecer la presencia de indicadores de deterioro. Los activos financieros se encuentran deteriorados cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial, los flujos futuros de caja estimados de la inversión han sido impactados.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre el valor libro del activo y el valor presente de los flujos futuros de caja estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, las inversiones financieras de la Sociedad han sido realizadas en instituciones de calidad crediticia y tienen vencimiento en el corto plazo (menor a 90 días desde la fecha de compra). Al 30 de junio de 2012 no hay indicadores que muestren que existe deterioro observable.

2.13. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura

Los contratos suscritos por la Sociedad se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se ha efectuado el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable. El método para reconocer la pérdida o ganancia resultante depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo. La Sociedad designa determinados derivados como:

- Coberturas del valor razonable de pasivos reconocidos (cobertura del valor razonable);
- Coberturas de un riesgo concreto asociado a un pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable (cobertura de flujos de efectivo); o
- Coberturas de una inversión neta en una entidad del extranjero o cuya moneda funcional es diferente a la de la matriz (cobertura de inversión neta).

La Sociedad documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para manejar varias transacciones de cobertura. La Sociedad también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

El valor razonable total de los derivados de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses.

El resultado no realizado se reconoce en el período en que los contratos son realizados o dejan de cumplir el objetivo para el cual fueron suscritos.

La Sociedad aplica la valorización y registro dispuesta en la NIC 39, para este tipo de instrumentos financieros.

Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y califican como coberturas de valor razonable se registran en el estado de resultados, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o del pasivo cubierto atribuible al riesgo cubierto. La ganancia o pérdida relacionadas con la porción efectiva de permutas de interés ("swaps") que cubren préstamos a tasas de interés fijas se reconoce en el estado de ganancias y pérdidas como "gastos financieros". La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce también en el estado de resultados como "otras ganancias/ (pérdidas) -neto". Los cambios en el valor razonable de los préstamos a tasa de interés fija cubiertos atribuibles al riesgo de tasa de interés se reconocen en el estado de resultados como "gastos financieros".

Si la cobertura deja de cumplir con los criterios para ser reconocida a través del tratamiento contable de coberturas, el ajuste en el valor en libros de la partida cubierta, para la cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva, se amortiza en resultados en el período remanente hasta su vencimiento.

Coberturas de flujos de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y que califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce en el patrimonio a través del estado de otros resultados integrales. La ganancia o pérdida relativa a la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en el estado de resultados en el rubro "otras ganancias/ (pérdidas) neto". Los montos acumulados en el patrimonio neto se reclasifican al estado de resultados en los períodos en los que la partida cubierta afecta los resultados (por ejemplo, cuando la venta proyectada cubierta ocurre o el flujo cubierto se realiza). Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero (por ejemplo existencias o activos fijos), las ganancias o pérdidas previamente reconocidas en el patrimonio se transfieren del patrimonio y se incluyen como parte del costo inicial del activo. Los montos diferidos son finalmente reconocidos en el costo de los productos vendidos, si se trata de existencias, o en la depreciación, si se trata de activos fijos.

Cuando un instrumento de cobertura expira o se vende, o cuando deja de cumplir con los criterios para ser reconocido a través del tratamiento contable de coberturas, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio a esa fecha permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción proyectada afecte al estado de resultados. Cuando se espere que ya no se producirá una transacción proyectada la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio se transfiere inmediatamente al estado de resultados en el rubro (Ej.: "otras ganancias(pérdidas) neto").

Al cierre de los presentes estados financieros el Grupo de Empresas Socovesa no posee este tipo de instrumentos de cobertura.

Cobertura de inversión neta en el exterior

Las coberturas de inversiones netas de operaciones en el exterior (o de subsidiarias/asociadas con moneda funcional diferente de la de la matriz) se contabilizan de manera similar a las coberturas de flujos de efectivo.

Cualquier ganancia o pérdida del instrumento de cobertura relacionada con la porción efectiva de la cobertura se reconoce en el patrimonio a través del estado de otros resultados integrales. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva de la cobertura se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro “otras ganancias/(pérdidas) neto”.

Las ganancias y pérdidas acumuladas en el patrimonio se transfieren al estado de resultados cuando la operación en el exterior se vende o se le da parcialmente de baja.

Al cierre de los presentes estados financieros el Grupo de Empresas Socovesa no posee este tipo de contabilidad de cobertura.

Derivados a valor razonable a través de ganancias y pérdidas

Ciertos instrumentos financieros derivados no califican para ser reconocidos a través del tratamiento contable de coberturas y se registran a su valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Cualquier cambio en el valor razonable de estos derivados se reconoce inmediatamente en el estado de ganancias y pérdidas en el rubro “otras ganancias/ (pérdidas) neto”.

Al cierre de los presentes estados financieros el Grupo de Empresas Socovesa no posee este tipo de instrumentos financieros.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, es decir, de presentación en el estado de situación financiera por su importe neto, sólo cuando las entidades dependientes tienen tanto el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos, como la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea.

2.14. Inventarios

La valorización de los inventarios incluye todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actual.

Los inventarios son activos:

- Mantenidos para ser vendidos en el curso normal de la operación;
- En procesos de construcción con vistas a esa venta o;
- En forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de construcción.

El valor neto realizable, es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

Los inventarios de la Sociedad corresponden principalmente a:

- Terrenos para la construcción: estos terrenos fueron adquiridos o traspasados de Propiedades de Inversión con la intención de ser utilizados bajo un plan de construcción dentro de un plazo no mayor a 24 meses. Para su valorización se utiliza el método del costo histórico.
- Obras en ejecución: corresponde a desembolsos efectuados en virtud de los contratos de construcción a suma alzada, y su valorización se realiza a costo.
- Viviendas en stock: corresponde a viviendas recepcionadas nuevas y viviendas recibidas en parte de pago, disponibles para la venta, las cuales se valorizan al costo.
- Inventario de materiales: corresponde al stock de materiales comprados y aún no utilizados en el proceso de construcción, éstos se registran al costo.

Los principales componentes del costo de una vivienda corresponden al terreno, 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 Grupo de Empresas Socovesa mide sus inventarios al menor valor resultante entre el costo y el valor neto realizable. Al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, se realizaron pruebas del valor neto realizable, no encontrándose valorizaciones que superen el valor neto de realización.

2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito) y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. Algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son las dificultades financieras del deudor, la probabilidad de que el deudor vaya a iniciar un proceso de quiebra o de reorganización financiera y el incumplimiento o falta de pago, como así también la experiencia sobre el comportamiento y características de la cartera colectiva.

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

El monto de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo. El valor de libros del activo se reduce por medio de la cuenta de provisión y el monto de la pérdida se reconoce con cargo al estado de resultados en el rubro "Otros gastos, por función"**.** Cuando una cuenta por cobrar se considera incobrable, se castiga contra la respectiva provisión para cuentas incobrables. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce con crédito a la cuenta "Otros gastos, por función" en el estado de resultados.
El Grupo de Empresas Socovesa valoriza y registra los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar de acuerdo a lo dispuesto por la IASB, y se presentan en Nota 9 a los estados financieros consolidados intermedios.

El Grupo de Empresas Socovesa tiene definida su política para el registro de la provisión de pérdidas por deterioro del valor de los deudores comerciales en cuanto se presentan indicios de incobrabilidad de tales deudores. Esta provisión se constituye en función de la antigüedad de los saldos con superioridad a un año de cada cliente en particular, tiempo suficiente para establecer que existen dificultades financieras del deudor. También se establecen provisiones cuando se protestan documentos de los deudores comerciales y/o se han agotados todas las instancias de cobro de la deuda en un plazo razonable.

La tasa de incobrabilidad aplicada para la provisión de pérdidas por deterioro del valor de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, generalmente corresponde al 100% del saldo neto adeudado. Esta tasa de incobrabilidad se aplica según se cumplan las condiciones descritas en el párrafo anterior.

2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo

En este rubro se incluye el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos desde la fecha de origen, los sobregiros contables y los fondos mutuos de renta fija con vencimiento diario (Nota 6 a los estados financieros consolidados intermedios). En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros contables se clasifican como obligaciones bancarias en el pasivo corriente.

El Grupo de Empresas Socovesa 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 financiamiento. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente los ingresos y desembolsos generados por las construcciones de obras de ingeniería y la construcción y venta de viviendas.

Actividades de Inversión: Corresponde a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente las inversiones en unidades generadoras de efectivo.

Actividades de Financiación: Corresponde a actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de sus pasivos de carácter financiero. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente las obtenciones y pagos de préstamos con entidades bancarias y empresas asociadas.

2.17. Capital social

El capital social de la Sociedad, está representado por acciones ordinarias emitidas, las que se registran al monto de la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión.

La Sociedad actualmente sólo tiene emitidas acciones de serie única.

2.18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar del Grupo de Empresas Socovesa, corresponden principalmente a proveedores, anticipos y depósitos de clientes, obligaciones por compras de terrenos, anticipos de contratos de construcción y retenciones, las cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva (Nota 19 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.19. Otros pasivos financieros corrientes

Los préstamos bancarios, obligaciones con el público y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de resultados integrales durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de la asignación de los gastos por intereses durante todo el período correspondiente.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

El Grupo de Empresas Socovesa clasifica bajo este concepto principalmente deudas con instituciones bancarias nacionales.

2.20. Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el Estado de Resultados Integrales, o directamente en las cuentas de patrimonio del Estado de Situación Financiera, según corresponda.
El Grupo de Empresas Socovesa determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de la ley de impuesto a la renta y de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del Estado de Situación Financiera de la Sociedad. La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. Además, cuando corresponda, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre la base de las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros consolidados. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

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

2.21. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo del derecho, de acuerdo a lo establecido en la NIC 19 (Beneficios del Personal).

2.22. Provisiones

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. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del balance, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular.

Las obligaciones existentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad, cuyo importe y momento de cancelación sean indeterminados se registran como provisiones (Nota 20 a los estados financieros consolidados intermedios).

La Sociedad revisa periódicamente la cuantificación de las provisiones considerando la mejor información disponible.

2.23. Subvenciones gubernamentales

Las subvenciones del Gobierno se reconocen por su valor justo cuando hay una seguridad razonable de que la subvención se cobrará y la Sociedad cumplirá con todas las condiciones establecidas.
Las subvenciones estatales relacionadas con costos, se difieren como pasivo y se reconocen en el estado de resultados durante el período necesario para correlacionarlas con los costos que pretenden compensar. Las subvenciones estatales relacionadas con la adquisición de propiedad, planta y equipos se presentan netas del valor del activo correspondiente y se abonan en el estado de resultados sobre una base lineal durante las vidas esperadas de los activos.

El Grupo de Empresas Socovesa actualmente recibe subvenciones gubernamentales principalmente referidas a beneficios relacionadas con la contratación de mano de obra directa en la Zona Austral del país. Este beneficio se registra como un menor costo de mano de obra en la existencia y se reconoce en resultado cuando se costean las unidades vendidas; contra el reconocimiento de un activo en el rubro “Activos por impuestos corrientes”.

2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican principalmente en función de sus vencimientos, se clasificarán como corrientes cuando su vencimiento sea igual o inferior al ciclo normal de operaciones del negocio, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado a discreción de la Sociedad, estos se clasifican como no corrientes.

2.25. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Sociedad corresponden principalmente al valor razonable de las ventas de bienes y servicios generados por las actividades comerciales, neto de impuestos y descuentos.

Previo al reconocimiento de los ingresos, la Sociedad considera los siguientes criterios:

- **Venta de bienes -** Los ingresos son reconocidos cuando todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los bienes han sido traspasados al comprador.

- **Intereses -** Los ingresos provenientes de intereses se reconocen utilizando el método de interés efectivo.

- **Servicios -** Los ingresos por servicios se reconocen sobre base devengada.

- **Ingresos por dividendos e intereses -** Los ingresos por dividendos de inversiones se reconocen cuando se haya establecido el derecho de recibir el pago.

Los ingresos por intereses se devengan sobre la base del tiempo, por referencia al capital por cobrar y la tasa de interés efectiva aplicable, que es la tasa que rebaja exactamente los ingresos de dineros futuros y estimados a través de la vida útil esperada del activo financiero al valor libro neto de dicho activo.

El Grupo de Empresas Socovesa reconoce y registra los ingresos provenientes de sus operaciones ordinarias según se explica a continuación:

Ingresos unidad de negocio Desarrollo Inmobiliario: Los ingresos de explotación se reconocen cuando se suscribe la escritura de compra-venta de la propiedad vendida.

Ingresos Ingeniería y Construcción: Los ingresos de explotación se reconocen en relación al grado de avance físico de la obra en construcción, reflejado en cada estado de pago facturado.

Otros ingresos menores correspondientes principalmente a ingresos por dividendos, arriendos, intereses, asesorías y servicios.

- Dividendos: Los dividendos provenientes de inversiones se reconocen al momento de establecer el derecho a recibir el pago.
- Arriendos: Se reconocen al momento de su devengamiento.
- Intereses: Estos se generan principalmente por activos financieros mantenidos a su vencimiento, colocaciones financieras, préstamos a empresas relacionadas y por saldos de precio menores de clientes inmobiliarios; estos se reconocen a su devengamiento utilizando el método del interés efectivo. Estos ingresos se presentan en el rubro “Ingresos financieros” del “Estado de Resultados Integrales”.
- Asesorías y Servicios: Se reconocen al momento de su devengamiento.

2.26. Arrendamientos

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

La Sociedad arrienda determinados activos fijos. Los arrendamientos de activo fijo, cuando la Sociedad tiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de la propiedad, se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se valorizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, el menor de los dos.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para conseguir un tipo de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en “Otros pasivos financieros corrientes” y “Otros pasivos financieros no corrientes” dependiendo del vencimiento de las cuotas. El elemento de interés del costo financiero se carga en el estado de resultados durante el período de arrendamiento de forma que se obtenga una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El activo adquirido en régimen de

arrendamiento financiero se deprecia durante su vida útil.

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene contratos de arrendamientos financieros vigente (Nota 16 y 18 a los estados financieros consolidados intermedios).

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en el estado de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

Al cierre de los presentes estados financieros el Grupo de Empresas Socovesa posee arriendos operativos que principalmente corresponden a arriendos de activos necesarios para el desarrollo de operaciones.

2.27. Contratos de construcción

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

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 reconocen sólo hasta el límite de los costos del contrato incurridos que sea probable que se recuperarán. 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.

Los contratos de construcción desarrollados por la compañía son ejecutados principalmente a precio fijo y en un menor grado algunos contratos son de margen sobre el costo. Los ingresos y costos para cada tipo de contrato se tratan como sigue:

- Contratos a Precio Fijo: Los ingresos contabilizados en el estado de resultado están representados por los avances de obra presentados a cobro y aprobados por el mandante, en relación al grado de avance físico de la obra. Los costos cargados a resultado están asociados a cada estado de pago de acuerdo a las estimaciones individuales de cada uno de estos y que representan la relación porcentual entre el ingreso total y los costos totales estimados del contrato.
- Contratos de Margen Sobre el Costo: Los ingresos asociados a estos contratos son contabilizados en función de las rendiciones presentadas a cobro y aprobadas por el mandante, siendo los costos equivalentes a dicho ingreso. La utilidad o beneficio asociado a estos contratos representan los honorarios o comisión por la ejecución de las mismas, que

son reconocidas una vez facturadas.

En relación a los pagos recibidos como anticipos del mandante (que corresponden generalmente a capital de trabajo), son reconocidos como una cuenta por pagar, la cual va disminuyendo en la medida que se presenta a cobro cada estado de pago. Los costos incurridos por etapas más avanzadas en una obra respecto de su programa de construcción, forman parte de las existencias de la compañía.

Respecto de cambios en las estimaciones de ingresos y costos estos efectos son reconocidos en resultado en función del grado de avance de la obra. En el evento que las estimaciones de costos sobrepasen los ingresos por ventas del contrato, estos son cargados en resultados en el periodo en que se presenta dicha situación. Mediante lo anterior los ingresos por percibir quedan ajustados a los costos comprometidos del contrato.

El tratamiento de los eventuales incumplimientos contractuales de nuestros mandantes, que pudieran impactar materialmente los resultados de la Sociedad, es el siguiente:

a) Durante el período de ejecución de la obra, los sobrecostos asociados a incumplimientos del Mandante son contabilizados como una Cuenta por Cobrar.
b) Al término de la ejecución de la obra, se efectúa una evaluación de los incumplimientos contractuales junto a nuestros asesores legales internos. De dicho análisis pueden surgir 3 alternativas:
    - Que los sobrecostos asociados a los incumplimientos son de difícil recuperación, en cuyo caso se llevan a resultados a la fecha de recepción definitiva de cada obra;
    - Que los sobrecostos asociados al incumplimiento son recuperables por la vía de negociación directa con el respectivo Mandante, en cuyo caso tales sobrecostos se mantienen contabilizados en Cuentas por Cobrar durante el período que dura la negociación;
    - Que los sobrecostos asociados al incumplimiento no han podido ser recuperados por la vía de negociación directa, pero son recuperables por la vía de acciones judiciales, en cuyo caso la demanda respectiva se informa como contingencia en los estados financieros del periodo de interposición de la demanda (nota ad-hoc) y se provisiona - con el consiguiente efecto en los resultados - una vez que se obtiene la sentencia de primera instancia.

2.28. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes destinados para la venta se reconocen al menor entre el valor libro y el valor razonable menos los costos para su venta.

Los activos son clasificados en este rubro, cuando el valor contable puede ser recuperado a través de una venta que sea altamente probable de realizar y que tendrá disponibilidad inmediata en la condición en que se encuentra.

Al cierre de los presentes estados financieros la Sociedad no posee este tipo de activos.

2.29. Distribución de dividendos

De acuerdo con los requisitos de la Ley N° 18.046, la Sociedad deberá distribuir un dividendo mínimo en efectivo equivalente a 30% de las utilidades. Para propósitos de NIIF, se deberá devengar, para reconocer la correspondiente disminución en el patrimonio a cada fecha de balance general. Los dividendos a pagar a los accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo.

Cuando la Sociedad obtiene utilidades, provisiona al cierre de cada ejercicio el 30% de dicha utilidad.

3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

La Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 11 de abril de 2008, aprobó la Política de Inversiones y Financiamiento (la cual aún se encuentra vigente) que se señala a continuación:

3.1. Terrenos

El Grupo de Empresas Socovesa, a través de sus filiales inmobiliarias, está invirtiendo constantemente en terrenos para el desarrollo de su negocio inmobiliario, y la política es mantener un stock de terrenos equivalente a entre 3 y 5 años de uso.

La compra de terrenos se financia preferentemente con capital propio. Adicionalmente, en algunos casos, las compras son financiadas a través del sistema financiero o asociaciones con terceros.

c) La compra de terrenos es financiada con el capital propio de la compañía. Las líneas que se tienen con los bancos son para capital de trabajo, las cuales están garantizadas con activos inmobiliarios, principalmente terrenos.
d) Adicionalmente, para no sobre exigir el financiamiento con los bancos, se han realizado compras de terrenos con créditos directos de los vendedores.
e) En el caso de las asociaciones, el aporte de los socios al capital original que se genera al crear las sociedades, se destina a la compra de los terrenos que posteriormente se hipotecan con el fin de obtener líneas para la operación de estas empresas.

Las filiales inmobiliarias de la Sociedad cuentan con un equipo de desarrollo orientado a identificar y aprovechar aquellas oportunidades de negocios que le permitan crecer en forma rápida con márgenes atractivos, en los distintos segmentos de casas, departamentos y obras de ingeniería.

Empresas Socovesa busca ingresar a nuevos segmentos de mercado que presenten oportunidades para el desarrollo de proyectos con rentabilidades atractivas, o en nuevos mercados geográficos que han mostrado interesantes niveles de crecimiento en su actividad económica, replicando el modelo de negocios actual.

Adicionalmente a los proyectos que están hoy en desarrollo, la Sociedad cuenta con una sólida cartera de terrenos por desarrollar, distribuida en las distintas filiales inmobiliarias a lo largo del país (Nota 11 y 24 a los estados financieros consolidados intermedios).

3.2. Capital de Trabajo Área Inmobiliaria

A diferencia de la mayoría de las empresas de la industria, el Grupo de Empresas Socovesa financia sus necesidades de capital de trabajo en el área inmobiliaria a través de líneas de crédito, que se componen de créditos de corto, mediano y largo plazo de libre disposición otorgados a sus filiales inmobiliarias. De esta manera, el financiamiento no está atado a un proyecto en particular, permitiendo una mayor flexibilidad operacional y una optimización del costo financiero.

Al respecto, la Sociedad ha utilizado métodos de financiamiento alternativos a la deuda financiera, ya sea a través de asociaciones con privados, dueños de terrenos, o de estructuras de opciones de compra y aparcamiento de terrenos con inversionistas financieros, entre otras.

Los financiamientos alternativos corresponden a:

- Deuda directa con vendedores de terrenos: Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados, aproximadamente un 4,7% de las compras de terreno se han financiado con deuda directa adquirida con los vendedores de los terrenos (Nota 19 a los estados financieros consolidados intermedios). Estas tienen una estructura de pago para cada caso en particular, que va desde 1 año hasta 4 años contados desde la firma de la escritura de compraventa.
- Promesas de Compraventa: Existen promesas de compraventa que más que una forma de financiamiento, corresponden a compromisos adquiridos con los vendedores de estos terrenos. Estos derechos podemos ejercerlos o cederlos a otras empresas del grupo. Cualquiera sea la opción, la forma última de financiamiento es con capital de trabajo. Actualmente se mantienen vigentes tres promesas de compraventa de terrenos que contienen opciones que solo pueden ser ejercidas por algunas filiales del Grupo, que para efectos de presentación a nivel consolidado se eliminan.

3.3. Capital de Trabajo Área Ingeniería y Construcción

La filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. financia sus actividades, en primera instancia, a través de anticipos pagados por el mandante antes del inicio de las actividades de construcción; luego, la filial factura mes a mes los ingresos correspondientes al estado de avance de las obras que realiza. Tanto los anticipos como el fiel cumplimiento de los contratos suscritos, son garantizados con boletas de garantía con instituciones bancarias y /o pólizas de seguro.

3.4. Maquinarias y Equipos

Las filiales del Grupo de Empresas Socovesa arriendan la gran mayoría de la maquinaria necesaria para el desarrollo de sus actividades. Aunque existen compras y algunas inversiones menores, éstas son financiadas con recursos propios o arrendamiento financiero (Nota 16 y 18 a los estados financieros consolidados intermedios).

Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. por su parte, arrienda y/o compra (a través de su filial SIMAQ S.A.) toda la maquinaria necesaria para el desarrollo de sus actividades.

3.5. Patentes y Otros Activos

Los negocios de la Sociedad no dependen de derechos, patentes o know how externos a la organización.

3.6. Principales Activos

Los principales activos de Empresas Socovesa se reflejan en el Inventario y en Propiedades de Inversión (Nota 1 a los estados financieros consolidados intermedios “Principales activos”).

4. MERCADO OBJETIVO

4.1. Desarrollo Inmobiliario: El negocio inmobiliario consiste en el desarrollo de proyectos de viviendas con y sin subsidio, proyectos de oficinas, loteos industriales y proyectos comerciales, que se llevan a cabo por etapas: análisis de proyectos, compra de los terrenos, diseño arquitectónico y urbano, aprobación gubernamental, construcción de la obra, comercialización y venta, y finalmente, entrega de servicios de post venta. Empresas Socovesa participa principalmente en los proyectos de vivienda con y sin subsidio a través de sus filiales inmobiliarias.

Este negocio presenta una oferta altamente fragmentada. En esta industria, caracterizada por altos requerimientos de capital asociados a la compra de terrenos y desarrollo de proyectos, la permanencia en el tiempo de las compañías inmobiliarias viene determinada por su tamaño y solidez financiera. Así mismo, esta industria está caracterizada por el predominio de actores locales; compañías que conocen los intereses, gustos y necesidades del consumidor que están atendiendo y que buscan satisfacerlas a través de proyectos específicos a ese segmento.

4.2. Ingeniería y Construcción: El área de ingeniería y construcción de esta industria se compone de dos sub áreas:

- Ejecución de proyectos de obras civiles, para clientes privados y públicos
- Servicios de montaje industrial

El negocio de ingeniería y construcción en Chile está fuertemente atomizado, sin embargo, la competencia es a escala nacional, observándose las mismas constructoras en grandes obras a lo largo de todo el país. Este es un negocio de nichos que cuenta con ciclos de inversión independientes y que para ser rentables, se necesita manejar volumen y eficiencia en la operación.

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Compañía, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

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

Socovesa S.A. efectúa estimaciones y supuestos. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año se presentan a continuación:

5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada

El Grupo de Empresas Socovesa evalúa anualmente si la plusvalía comprada ha sufrido algún deterioro, de acuerdo con la política contable que se describe en la Nota 2.9 a los estados financieros consolidados intermedios. Los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo han sido determinados sobre la base de cálculos de sus valores en uso. Estos cálculos requieren el uso de estimaciones, cuyas premisas se detallan en Nota 2.9 a los estados financieros consolidados intermedios.

Los resultados de las estimaciones efectuadas no arrojaron indicadores de deterioro alguno sobre la plusvalía comprada al 31 de diciembre de 2011.

5.2. Valor razonable de derivados

El valor razonable de los instrumentos derivados se determina usando técnicas de valuación. El Grupo de Empresas Socovesa aplica su juicio para seleccionar una variedad de métodos y aplica supuestos que principalmente se basan en las condiciones de mercado existentes a la fecha de cada estado de situación financiera.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	30.06.2012 M$	31.12.2011 M$
Efectivo en caja	983.174	2.130.683
Saldos en bancos	3.846.506	3.246.445
Fondos mutuos (a)	6.653.718	6.060.527
Depósitos a corto plazo (b)	23.438	
Efectivo y equivalentes al efectivo	**11.506.836**	**11.437.655**

La composición del rubro por tipo de monedas al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	30.06.2012 M$	31.12.2011 M$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	$ Chilenos	11.506.836	11.437.655
Total de efectivo y equivalente al efectivo		**11.506.836**	**11.437.655**

a) El detalle de los Fondos Mutuos es el siguiente:

Al 30 de junio de 2012:

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al 30.06.2012	Valor Cuota Cierre 30.06.2012	Capital Moneda Local en M$	Intereses devengados moneda local M$	30.06.2012 M$
29-06-2012	Banchile, Corporativo, Serie Unica	$	70.322	2.743,5591	25.638,8055	70.322	20	70.342
29-06-2012	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	$	138.013	60.174,4501	2.294,1474	138.013	36	138.049
29-06-2012	Banchile, Patrimonial A, Serie A	$	343.092	30.936,4976	11.093,4497	343.092	100	343.192
29-06-2012	BCI, Rendimiento, Serie Clásica	$	30.000	862,8574	34.775,8013	30.000	7	30.007
29-06-2012	BCI, Rendimiento, Serie Clásica	$	216.000	6.212,5736	34.775,8013	216.000	47	216.047
29-06-2012	Corpbanca, Corp Oportunidad, Serie M1	$	33.009	22.198,2990	1.487,3913	33.009	9	33.018
29-06-2012	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	2.060.000	495.980,7860	4.154,4878	2.060.000	546	2.060.546
29-06-2012	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	26.655	6.417,6194	4.154,4878	26.655	7	26.662
29-06-2012	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	1.220.596	293.879,7765	4.154,4878	1.220.596	324	1.220.920
29-06-2012	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	88.035	21.195,8971	4.154,4878	88.035	23	88.058
29-06-2012	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	30.000	7.223,0212	4.154,4878	30.000	8	30.008
29-06-2012	Santander, Money Market, Serie Universal	$	8.001	1.955,8803	4.091,7963	8.001	2	8.003
29-06-2012	Santander, Money Market, Serie Universal	$	8.022	1.961,1060	4.091,7963	8.022	2	8.024
29-06-2012	Santander, Money Market, Serie Universal	$	1.638.489	400.534,9178	4.091,7963	1.638.489	418	1.638.907
29-06-2012	Security, Security Plus, Serie C	$	720.000	355.044,9943	2.089,6920	720.000	21.935	741.935
Totales						**6.630.234**	**23.484**	**6.653.718**

Al 31 de diciembre de 2011:

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al 31.12.2011	Valor Cuota Cierre 31.12.2011	Capital Moneda Local en M$	Intereses devengados moneda local M$	31.12.2011 M$
30-12-2011	Banchile, Crecimiento, Serie A	$	2	0,0663	30.043,8257	2	0	2
30-12-2011	Banchile, Patrimonial, Serie A	$	330.000	30.556,0352	10.803,4571	330.000	110	330.110
30-12-2011	Banchile, Patrimonial, Serie A	$	780.000	72.223,3558	10.803,4571	780.000	262	780.262
30-12-2011	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	$	508.000	227.109,9848	2.237,5459	508.000	169	508.169
30-12-2011	BBVA, Corporativo, Serie A	$	47.009	23.848,8210	1.971,8798	47.009	18	47.027
30-12-2011	BBVA, Corporativo, Serie A	$	78.266	39.706,6568	1.971,8798	78.266	31	78.297
30-12-2011	BBVA, Corporativo, Serie A	$	48.040	24.372,2357	1.971,8798	48.040	19	48.059
30-12-2011	BCI, Rendimiento, Serie Clásica	$	380.050	11.162,5513	34.057,6229	380.050	120	380.170
30-12-2011	Bice, FM Manager, Serie A	$	460.080	190.852,2763	2.411,5051	460.080	161	460.241
30-12-2011	Corpbanca, Corp Oportunidad	$	287.659	198.916,2815	1.446,7491	287.659	123	287.782
30-12-2011	Estado, Fondo Solvente, Serie A	$	125.023	92.929,7898	1.345,8377	125.023	45	125.068
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	$	1.110.000	1.051.819,5483	1.055,7069	1.110.000	413	1.110.413
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	$	685.000	649.095,8474	1.055,7069	685.000	255	685.255
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	$	277.928	263.360,1247	1.055,7069	277.928	103	278.031
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	109.000	26.879,5454	4.056,4097	109.000	34	109.034
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	54.030	13.323,9463	4.056,4097	54.030	17	54.047
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	18.190	4.485,5597	4.056,4097	18.190	6	18.196
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	23.000	5.671,8307	4.056,4097	23.000	7	23.007
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	340.000	83.844,4536	4.056,4097	340.000	107	340.107
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Universal	$	39.114	9.786,9240	3.997,8380	39.114	13	39.127
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	120.000	29.592,1601	4.056,4097	120.000	38	120.038
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	108.000	26.632,9441	4.056,4097	108.000	34	108.034
Totales						**6.058.391**	**2.136**	**6.060.527**

b) El detalle de Depósitos a corto plazo es el siguiente:

Al 30 de junio de 2012:

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Tasa periodo %	Vencimiento	Capital Moneda Local en M$	Intereses devengados moneda local M$	30.06.2012 M$
01-06-2012	Banco Santander	$	23.326	0,500%	03-07-2012	23.326	112	23.438
Totales						**23.326**	**112**	**23.438**

Al 31 de diciembre de 2011 no existen saldos por Depósitos a corto plazo.

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros activos financieros, corrientes y no corrientes (ver nota 2.12 a los estados financieros consolidados intermedios) al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

Al 30 de junio de 2012:

Instrumentos Financieros	30.06.2012			
	Corriente		No Corriente	
	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados M$	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento M$	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados M$	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento M$
Pagarés (a)	96.311			3.270.382
Intrumentos Derivados	427.105			
Otros Instrumentos				6.518
Subtotal	**523.416**			**3.276.900**
Total	**523.416**		**3.276.900**	

Al 31 de diciembre de 2011:

Instrumentos Financieros	31.12.2011			
	Corriente		No Corriente	
	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados M$	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento M$	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados M$	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento M$
Pagarés (a)	260.169			3.019.443
Intrumentos Derivados	808.179			
Otros Instrumentos				6.518
Subtotal	**1.068.348**			**3.025.961**
Total	**1.068.348**		**3.025.961**	

a) El detalle de los Pagarés al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

Pagares	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Periodo	30.06.2012		31.12.2011	
						Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
					%	M$	M$	M$	M$
Aguas Araucanía S.A.	29-05-2009	15-05-2024	4.267,38	UF	4,60%		110.286		106.480
Aguas Araucanía S.A.	30-03-2010	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%		128.635		124.668
Aguas Araucanía S.A.	03-02-2012	27-01-2027	841,46	UF	3,62%	19.319			
Aguas Decima S.A.	30-09-2002	30-09-2017	4.384,81	UF	5,02%		147.809		143.184
Aguas Decima S.A.	30-09-2002	30-09-2017	4.384,81	UF	5,02%		147.809		143.184
Aguas Decima S.A.	28-11-2003	28-11-2018	1.546,50	UF	2,71%		43.144		42.042
Aguas Decima S.A.	28-11-2003	28-11-2018	1.546,51	UF	2,71%		43.144		42.042
Aguas Decima S.A.	10-03-2004	10-03-2019	383,17	UF	2,96%		10.803		10.518
Aguas Decima S.A.	10-03-2004	10-03-2019	383,17	UF	2,96%		10.803		10.518
Aguas Decima S.A.	30-03-2004	30-03-2019	803,28	UF	2,96%		22.619		22.021
Aguas Decima S.A.	30-03-2004	30-03-2019	803,28	UF	2,96%		22.619		22.021
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	291,40	UF	2,53%		7.891		7.693
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	622,03	UF	2,53%		16.844		16.421
Aguas Decima S.A.	26-10-2004	26-10-2019	891,45	UF	2,48%		24.014		23.415
Aguas Decima S.A.	22-03-2005	22-03-2020	2.485,00	UF	2,48%		66.380		64.717
Aguas Decima S.A.	30-03-2005	30-03-2020	882,63	UF	2,34%		23.363		22.790
Aguas Decima S.A.	17-06-2005	17-06-2020	933,38	UF	2,62%		25.016		24.376
Aguas Decima S.A.	18-08-2005	18-08-2020	324,56	UF	2,77%		8.742		8.513
Aguas Decima S.A.	27-01-2006	27-01-2021	561,63	UF	3,18%		15.306		14.882
Aguas Decima S.A.	26-05-2006	26-05-2021	346,27	UF	3,57%		9.541		9.265
Aguas Decima S.A.	29-09-2006	29-09-2021	587,62	UF	3,94%		16.312		15.814
Aguas Decima S.A.	24-11-2006	24-11-2021	1.137,73	UF	4,30%		31.946		30.932
Aguas Decima S.A.	27-12-2007	27-12-2022	2.413,63	UF	4,25%		65.088		62.988
Aguas Decima S.A.	14-05-2008	14-05-2023	726,64	UF	3,70%		18.955		18.377
Aguas Decima S.A.	23-10-2008	23-10-2023	1.610,60	UF	3,38%		40.986		39.777
Aguas Magallanes S.A.	14-10-2008	14-10-2023	2.441,12	UF	3,38%		62.167		60.334
Aguas Magallanes S.A.	01-10-2009	01-10-2024	4.087,73	UF	5,02%		105.254		101.421
Aguas Magallanes S.A.	26-11-2010	25-11-2025	3.106,28	UF	2,71%		73.324		71.308
Aguas San Pedro S.A.	23-01-2006	02-02-2021	3.526,24	UF	3,04%		95.406		92.809
Aguas San Pedro S.A.	29-10-2009	01-11-2024	1.152,80	UF	4,94%		29.506		28.438
Aguas San Pedro S.A.	31-03-2010	31-03-2025	756,12	UF	3,54%		18.473		17.903
Aguas San Pedro S.A.	19-06-2012	19-06-2027	1.170,51	UF	4,03%	26.518			
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	1.210,41	UF	3,94%		32.234		31.229
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	636,65	UF	3,94%		16.954		16.426
Essal S.A.	15-05-2008	15-05-2023	369,73	UF	3,66%		9.630		9.338
Essal S.A.	18-07-2008	18-07-2023	1.796,35	UF	3,53%		46.319		44.932
Essal S.A.	21-07-2008	21-07-2023	4.661,23	UF	3,53%		120.160		116.560
Essal S.A.	02-10-2009	02-10-2024	89,88	UF	4,93%		2.309		2.226
Essal S.A.	27-11-2009	01-12-2019	817,32	UF	4,40%		20.603		19.900
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	679,59	UF	2,71%		16.052		15.611
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	549,70	UF	2,71%		12.984		12.627
Essbio S.A.	29-09-2010	15-10-2025	7.459,17	UF	2,69%		176.543		171.712
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%		93.723		91.147
Essbio S.A.	20-05-2011	20-05-2026	1.215,20	UF	2,95%		28.368		27.584
Essbio S.A.	16-12-2011	16-12-2026	2.188,13	UF	3,60%	50.474		48.854	
Aguas Cordilleras S.A.	25-07-2001	24-07-2016	3.233,83	UF	5,91%		139.336		133.226
Aguas Cordilleras S.A.	25-01-2002	25-01-2017	5.575,99	UF	5,44%		222.222		213.042
Aguas Cordilleras S.A.	07-03-2002	07-03-2017	2.511,90	UF	5,45%		99.377		95.260
Aguas Cordilleras S.A.	23-12-2002	07-03-2017	3.197,66	UF	3,94%		105.368		101.832
Aguas Cordilleras S.A.	25-03-2003	25-03-2018	1.934,10	UF	3,27%		59.399		57.588
Aguas Cordilleras S.A.	29-04-2003	29-04-2018	4.462,16	UF	2,98%		132.985		129.042
Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	2.446,32	UF	2,92%		70.650		68.561
Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	1.760,46	UF	2,92%		50.854		49.347
Aguas Cordilleras S.A.	17-05-2004	17-05-2014	7.650,29	UF	2,94%		219.831		213.402
Aguas Andinas S.A.	21-10-2011	21-10-2021	2.620,98	UF	3,54%			57.841	
Aguas Andinas S.A.	21-10-2011	21-10-2021	378,32	UF	3,54%			8.349	
Ilustre Municipalidad de Maipú	25-10-2011	25-10-2026	5.742,95	UF	3,54%		133.086	126.820	
Ilustre Municipalidad de Maipú	25-10-2011	25-10-2026	828,95	UF	3,54%		19.210	18.305	
Total						**96.311**	**3.270.382**	**260.169**	**3.019.443**

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los otros activos no financieros corrientes al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

Al 30 de junio de 2012

Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Comisiones de ventas no escrituradas	652.295		652.295
Pagos por amortizar	266.405		266.405
Seguros pagados por anticipado	216.896	2.828	219.724
Valores en garantía	103.796		103.796
Publicidad anticipada	51.058		51.058
Total	**1.290.450**	**2.828**	**1.293.278**

Al 31 de diciembre de 2011

Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Comisiones de ventas no escrituradas	532.223		532.223
Pagos por amortizar	165.566	3.345	168.911
Seguros pagados por anticipado	151.990	8.483	160.473
Valores en garantía	66.610		66.610
Total	**916.389**	**11.828**	**928.217**

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES

a) La composición del rubro "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

Al 30 de junio de 2012

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Clientes contratos suma alzada con terceros no facturados (3)	0	28.976.687	28.976.687
Clientes ventas viviendas (1)	17.383.441		17.383.441
Documentos por cobrar (2)	10.354.929		10.354.929
Clientes contratos suma alzada con terceros	1.312.082	6.807.444	8.119.526
Retención contratos suma alzada con terceros	0	3.089.310	3.089.310
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	3.073.107		3.073.107
Fondo a rendir	1.142.395	17.895	1.160.290
Anticipo de proveedores	970.262	105.831	1.076.093
Clientes ventas varias	868.346	10.189	878.535
Cuentas corrientes del personal	608.610	261.110	869.720
Otras cuentas por cobrar neto corriente	961.119	91.009	1.052.128
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(1.042.883)	(75.123)	(1.118.006)
Total	**35.631.408**	**39.284.352**	**74.915.760**

Al 31 de diciembre de 2011

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Clientes ventas viviendas (1)	49.607.725		49.607.725
Clientes contratos suma alzada con terceros no facturados (3)		29.181.153	29.181.153
Documentos por cobrar (2)	13.128.732		13.128.732
Clientes contratos suma alzada con terceros	855.296	7.739.303	8.594.599
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	5.171.100		5.171.100
Retención contratos suma alzada con terceros		3.187.679	3.187.679
Clientes ventas varias	1.152.951	31.011	1.183.962
Cuentas corrientes del personal	523.878	315.617	839.495
Fondo a rendir	561.813	1.785	563.598
Anticipo de proveedores	341.188	130.505	471.693
Otras cuentas por cobrar neto corriente	671.657	111.499	783.156
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(1.030.743)		(1.030.743)
Total	**70.983.597**	**40.698.552**	**111.682.149**

1. Esta clasificación está compuesta principalmente por deudas hipotecarias (Instituciones financieras), subsidios (Estado), libretas de ahorros (Instituciones financieras), y otros saldos menores (Clientes).
2. Corresponde principalmente a documentos por cobrar por anticipos otorgados por clientes, y en menor grado a pagarés por créditos directos otorgados a los clientes.
3. Este rubro representa principalmente los costos incurridos en contratos de construcción y que aún no han sido facturados los respectivos estados de pago, los principales contratos se detallan en nota 33 a los estados financieros consolidados intermedios.
   Adicionalmente, existen costos de contratos de construcción realizados, los cuales a la fecha no se encuentran aprobados por el mandante, el principal contrato corresponde al mandante Codelco – División Norte según lo enunciado en nota 27 a los estados financieros consolidados intermedios "Contingencias, juicios y otros (letra a.3 Juicios arbitrales)".

b) Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, son los siguientes:

Al 30 de junio de 2012

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Con vencimiento menor de tres meses	31.672.150	5.611.388	37.283.538
Con vencimiento entre tres y seis meses	2.484.600	5.449.135	7.933.735
Con vencimiento mayor a seis meses	1.474.658	28.223.829	29.698.487
Total	**35.631.408**	**39.284.352**	**74.915.760**

Al 31 de diciembre de 2011

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Con vencimiento menor de tres meses	65.717.687	6.194.427	71.912.114
Con vencimiento entre tres y seis meses	1.773.623	2.537.564	4.311.187
Con vencimiento mayor a seis meses	3.492.287	31.966.561	35.458.848
Total	**70.983.597**	**40.698.552**	**111.682.149**

c) Los movimientos de las provisiones de pérdidas por deterioro de deudores son las siguientes:

Al 30 de junio de 2012

Provisión de pérdidas por deterioro	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Saldo inicial	1.030.743	0	1.030.743
Aumentos (disminuciones) del período	12.140	75.123	87.263
Saldo final	**1.042.883**	**75.123**	**1.118.006**

Al 31 de diciembre de 2011

Provisión de pérdidas por deterioro	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Saldo inicial	513.836	17.820	531.656
Aumentos (disminuciones) del período	516.907	(17.820)	499.087
Saldo final	**1.030.743**	**0**	**1.030.743**

d) El detalle de los monto vigentes y vencidos por tramos de morosidad son los siguientes:

Al 30 de junio de 2012

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netas de deterioro, según tramos de morosidad	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Saldos vigentes	30.057.602	23.693.785	53.751.387
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	1.756.654	4.098.995	5.855.649
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	2.222.938	1.512.393	3.735.331
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	902.609	7.725.510	8.628.119
Saldos vencidos sobre 365 días	691.605	2.253.669	2.945.274
Total	**35.631.408**	**39.284.352**	**74.915.760**

Al 31 de diciembre de 2011

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netas de deterioro, según tramos de morosidad	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Saldos vigentes	67.330.860	39.160.480	106.491.340
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	637.193		637.193
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	1.237.834	415	1.238.249
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	829.821	497.239	1.327.060
Saldos vencidos sobre 365 días	947.889	1.040.418	1.988.307
Total	**70.983.597**	**40.698.552**	**111.682.149**

e) El rubro “Derechos por cobrar no corriente” al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, corresponde a una cuenta por cobrar que tiene Constructora Socovesa Valdivia S.A. sobre Melón Hormigones S.A., por la venta de una planta de árido, cuyo vencimiento de la última cuota será el 15 de diciembre de 2016.

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con empresas relacionadas son de pago/cobro inmediato y además existen operaciones de cancelación de largo plazo y no están sujetas a condiciones especiales. Estas operaciones se ajustan a lo establecido en los artículos Nº 44 y 49 de la Ley Nº 18.046, sobre Sociedades Anónimas.

Los traspasos de fondos desde y hacia la Sociedad, que no correspondan a cobro o pago de servicios, se estructuran bajo la modalidad de cuenta corriente mercantil, estableciéndose para el saldo mensual acumulado una tasa de interés variable promedio UF más 4,25% a junio de 2012 (4,33% a diciembre de 2011), a excepción de Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. e Inmobiliaria FCG Ltda. que se aplicó una tasa fija de 1% a junio de 2012 y a diciembre de 2011.

La Sociedad tiene como política informar las principales transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el ejercicio excluyendo las filiales directas e indirectas que se exponen en Nota 2.5 a los estados financieros consolidados intermedios.

El detalle de identificación de vínculo entre controladora y subsidiarias al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 se encuentra en Nota 2.5 a los estados financieros consolidados intermedios “Sociedades filiales”.

10.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						30.06.2012 Corrientes	31.12.2011 Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M$	M$
99.526.730-6	Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Relacionada con Director	CH$	144.201	144.201
76.126.149-5	Inversiones Santa Sofía S.A.	Préstamo	sin vencimiento	Asociada	CH$	130.730	3.531.668
76.017.300-2	Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Asociada	CH$	76.646	73.915
Total						**351.577**	**3.749.784**

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						30.06.2012 Corrientes	31.12.2011 Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M$	M$
99.012.000-5	Cia de Seguros de Vida Consorcio Nac.de Seguros S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	4.655.418	6.229.139
91.300.000-5	Empresa Constructora Tecsa S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	3.674.672	3.548.438
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	3.079.167	3.204.519
76.144.477-8	Santa Maria Inmobiliaria S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	2.831.553	2.751.283
76.852.520-K	Fondo de Inversión Siena Privado	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	2.595.794	2.516.855
76.009.562-1	Empresa Maquinarias CYPCO S.A.	Fact. Servicios	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH$	1.167.755	
76.137.782-5	Inversiones Inmobiliaria Ebro Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	1.132.241	1.092.341
96.869.030-2	Constructora Cuevas y purcell S.A.	Fact. Servicios	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH$	441.409	
96.869.030-2	Constructora Cuevas y purcell S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH$	375.000	
E-1.615.849	Inversiones Los Andes S.A.	Préstamos	sin vencimiento	Asociada	US$	287.698	293.385
76.025.402-9	Inmobiliaria y Constructora OMBU S.A	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	18.019	17.754
Total						**20.258.726**	**19.653.714**

10.3. Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 30 de junio de 2012 y 2011.

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACION	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	30.06.2012 M$	Efecto en resultados (cargo / abono)	30.06.2011 M$	Efecto en resultados (cargo)/abono)
76.126.149-5	INVERSIONES SANTA SOFIA S.A.	ASOCIADA	REAJUSTES DEVENGADOS	5.218	5.218	61.315	61.315
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	3.412.896			
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	6.740		3.218.079	
76.017.300-2	INMOBILIARIA CASAS DE HACIENDA LTDA.	ASOCIADA	INTERESES DEVENGADOS	1.632	1.632	1.386	1.386
			REAJUSTES DEVENGADOS	1.099	1.099	1.372	1.372
99.012.000-5	CIA. DE SEGUROS DE VIDA CONSORCIO NACIONAL DE SEGUROS	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS	25.295	(25.295)	28.014	(28.014)
			REAJUSTES DEVENGADOS	78.769	(78.769)	112.189	(112.189)
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	350.000		2.206.033	
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	2.027.785			
91.300.000-5	EMPRESA CONSTRUCTORA TECSA S.A.	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	126.234		50.621	
76.600.790-2	INMOBILIARIA FCG LTDA.	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS	16.205	(16.205)	16.947	(16.947)
			REAJUSTES DEVENGADOS	48.092	(48.092)	67.249	(67.249)
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	350.000		1.219.335	
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	539.649			
76.144.477-8	SANTA MARIA INMOBILIARIA S.A.	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS	50.067	(50.067)		
			REAJUSTES DEVENGADOS	40.974	(40.974)		
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	10.771			
76.852.520-K	FONDO DE INVERSION SIENA PRIVADO	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS	41.307	(41.307)	43.125	(43.125)
			REAJUSTES DEVENGADOS	37.632	(37.632)	46.997	(46.997)
76.137.782-5	INVERSIONES INMOBILIARIA EBRO LTDA.	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS	23.567	(23.567)		
			REAJUSTES DEVENGADOS	16.333	(16.333)		
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS			805.824	
E-1.615.849	INVERSIONES LOS ANDES S.A.	ASOCIADA	INTERESES DEVENGADOS	4.071	(4.071)		
			DIFERENCIA DE CAMBIO	9.758	9.758		
76.025.402-9	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA OMBU S.A	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	REAJUSTES DEVENGADOS	265	(265)		
96.869.030-2	CONSTRUCTORA CUEVAS Y PURCELL S.A.	RELACIONADA CON ACC. DE FILIAL	TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	375.000			
			FACTURACION DE SERVICIOS	441.409			
76.009.562-1	EMPRESA MAQUINARIAS CYPCO S.A.	RELACIONADA CON ACC. DE FILIAL	FACTURACION DE SERVICIOS	1.254.487			
			PAGO FACTURAS DE SERVICIOS	86.732			
79.806.660-9	BARROS Y ERRAZURIZ ABOGADOS	RELACIONADA CON DIRECTOR	ASESORIAS	42.351	(42.351)	66.670	(66.670)
78.104.870-4	INVERSIONES Y SERVICIOS HARTWIG Y CIA.	RELACIONADA CON DIRECTOR	ASESORIAS	250.978	(250.978)	236.003	(236.003)
79.967.080-1	PROMOC. HABITACIONALES SOLHABIT II LTDA	RELACIONADA CON DIRECTOR	ASESORIAS	91.085	(91.085)	87.742	(87.742)
76.051.063-7	EMPRENDER CAPACITACIÓN LTDA.	RELACIONADA CON DIRECTOR	FACTURACION DE SERVICIOS	2.620	(2.620)	5.746	(5.746)
96.655.110-0	AGRICOLA SAN JOSE DE PERALILLO S.A.	RELACIONADA CON DIRECTOR	COMPRAS	1.159	(1.159)	73	(73)
			ARRIENDOS	28.266	28.266	32.059	32.059
			SERVICIOS			1.327	1.327
96.531.570-5	INVERSIONES SAN MIGUEL LTDA.	RELACIONADA CON DIRECTOR	ARRIENDOS	14.365	14.365	2.306	2.306
			SERVICIOS	106	106		
72.684.200-0	CORPORACIÓN EDUCACIONAL Y CULTURAL E	RELACIONADA CON DIRECTOR	ARRIENDOS	9.000	9.000	9.000	9.000
			SERVICIOS	9.186	9.186	10.967	10.967

10.4. Directorio y Gerencia de la Sociedad

El Directorio está compuesto por siete miembros, los cuales permanecen por un período de tres años en sus funciones, pudiendo ser reelegidos.

La estructura organizacional está compuesta por dos áreas de negocio. Un gerente general a cargo del negocio inmobiliario con cinco gerentes regionales y un gerente general a cargo del negocio ingeniería y construcción con un gerente de área.

Existe un comité ejecutivo integrado por el Presidente del Directorio, su Vicepresidente y los gerentes de áreas. Adicionalmente existe un área de Back Office que depende del comité ejecutivo y le presta servicios a las dos áreas de negocios.

Remuneración del Directorio

Según lo establecido en el Artículo Nº 33 de la Ley Nº 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 12 de abril de 2012 fijó los siguientes montos para el período mayo 2012 a abril 2013 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 26 de abril de 2011 para el período mayo 2011 a abril 2012):

a) Dietas por asistencia a sesiones

Una dieta de asistencia a sesión de 140 Unidades de Fomento para el Presidente, 105 Unidades de Fomento para el Vicepresidente y 70 Unidades de Fomento para cada Director.

b) Participación en utilidades

Una remuneración variable, para la totalidad de los señores directores, ascendente a un 2% bruto de las utilidades distribuibles del ejercicio, remuneración que deberá ser distribuida entre los directores a razón de 4/17avos para el Presidente, 3/17avos para el Vicepresidente y 2/17avos para cada Director, previa aprobación de los estados financieros correspondientes.

c) El detalle de los montos registrados en el período terminado al 30 de junio de 2012 y 2011 para los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		30.06.2012		30.06.2011	
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M$	Período de desempeño	Directorio M$
Cristian Hartwig Bisquertt	Presidente	1.1.2012 al 30.06.2012	18.935	1.1.2011 al 30.06.2011	73.353
Javier Gras Rudloff	Vicepresidente	1.1.2012 al 30.06.2012	14.210	1.1.2011 al 30.06.2011	52.719
Justino Negrón Bornand	Director	1.1.2012 al 30.06.2012	8.934	1.1.2011 al 30.06.2011	30.587
Fernando Barros Tocornal	Director	1.1.2012 al 30.06.2012	7.886	1.1.2011 al 30.06.2011	35.125
José Cox Donoso	Director	1.1.2012 al 30.06.2012	10.518	1.1.2011 al 30.06.2011	36.771
Vicente Domínguez Vial	Director	1.1.2012 al 30.06.2012	10.519	1.1.2011 al 30.06.2011	39.190
Rodrigo Gras Rudloff	Director	1.1.2012 al 30.06.2012	9.466	1.1.2011 al 30.06.2011	38.178
Total			**80.468**		**305.923**

Remuneración del Comité de Directores

De conformidad a lo dispuesto por el Artículo 50 Bis de la ley Nº 18.046 sobre Sociedades Anónimas y la Circular Nº 1956 de la Superintendencia de Valores y Seguros, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 12 de abril de 2012 fijó los siguientes montos para el período mayo 2012 a abril 2013 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 26 de abril de 2011 para el período mayo 2011 a abril 2012):

a) La remuneración de los miembros de Comité de Directores será de 23,34 Unidades de Fomento por asistencia a sesión de cada miembro del Comité.

Remuneración del Equipo Gerencial

La Sociedad y sus filiales tienen establecido para sus ejecutivos un régimen de remuneraciones fijas y un plan de participaciones variable por cumplimiento de objetivos anuales de aportación a los resultados de la Sociedad.

El detalle de remuneraciones fijas y participaciones de los ejecutivos principales al 30 de junio de 2012 y 2011 es el siguiente:

Remuneraciones y compensaciones ejecutivos principales	30.06.2012 M$	30.06.2011 M$
Sueldos fijos y participaciones	1.621.305	1.376.490
Indemnizaciones por término de relación laboral	0	441.110
Total	**1.621.305**	**1.817.600**

11. INVENTARIOS

La composición del rubro al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

Al 30 de junio de 2012

Clases de Inventarios	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Terrenos	61.695.714		61.695.714
Viviendas terminadas	44.045.636		44.045.636
Viviendas recibidas en parte de pago	1.901.606		1.901.606
Otros inventarios	1.570.404		1.570.404
Obras en ejecución	231.999.262		231.999.262
Inventarios de materiales	5.667.708		5.667.708
Total	**346.880.330**	**0**	**346.880.330**

Al 31 de diciembre de 2011

Clases de Inventarios	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Terrenos	66.452.601		66.452.601
Viviendas terminadas	69.139.301		69.139.301
Viviendas recibidas en parte de pago	1.873.194		1.873.194
Otros inventarios	1.848.406	35.008	1.883.414
Obras en ejecución	153.595.304		153.595.304
Inventarios de materiales	4.990.852		4.990.852
Total	**297.899.658**	**35.008**	**297.934.666**

Para los períodos terminados al 30 de junio de 2012 y 2011, el Grupo rebajó sus inventarios como costo de ventas lo siguiente:

Rebaja de Inventarios reconocidos como costo durante el período	30.06.2012 M$	30.06.2011 M$
Desarrollo Inmobiliario	57.250.156	62.907.416
Ingeniería y Construcción	34.473.465	31.672.011
Totales	**91.723.621**	**94.579.427**

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS, CORRIENTES

12.1 Activos por Impuestos Corrientes

La composición del rubro al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

Activos por Impuestos Corrientes	30.06.2012 M$	31.12.2011 M$
Impuestos por recuperar de años anteriores:		
Otros créditos por recuperar	1.288.542	390.267
Pago provisional por utilidad absorbida	1.167.212	806.570
Crédito especial constructoras	66.232	
Subtotal	**2.521.986**	**1.196.837**
Impuestos por recuperar del año actual:		
Provisión impuesto a la renta	(664.435)	(138.482)
Pagos provisionales mensuales	1.677.546	1.557.507
Crédito especial constructoras	842.789	1.525.986
Crédito por gastos de capacitación	142.221	227.799
Otros créditos por imputar	24.618	114.588
Crédito de activo fijo	9.061	9.670
Beneficio tributario por pérdidas tributarias		895.756
Beneficio Ley Austral N° 19.606	9.238.839	8.609.428
Iva crédito fiscal	2.632.657	2.680.380
Subtotal	**13.903.296**	**15.482.632**
Total	**16.425.282**	**16.679.469**

12.2 Pasivos por Impuestos Corrientes

La composición del rubro al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

Pasivos por Impuestos Corrientes	30.06.2012 M$	31.12.2011 M$
Provisión impuesto a la renta	703.803	6.391.284
Pagos provisionales mensuales	(318.777)	(3.891.777)
Crédito por donaciones	(320)	(22.150)
Crédito por contribuciones bienes raíces		(95.697)
Crédito por gastos de capacitación		(18.655)
Crédito de activo fijo		(3.121)
Total	**384.706**	**2.359.884**

13. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACION Y SOCIEDADES DE CONTROL CONJUNTO

La composición del rubro al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

13.1. Detalle de inversiones en asociadas

Al 30 de junio de 2012

Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 1.1.2012	Participación en Ganancia (Pérdida)	Otros Incrementos o (Decrementos)	Diferencia de Conversión	Provisión déficit filial	Saldo al 30.06.2012
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%		(20.893)			20.893	0
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	2.836.044	(52.195)		(94.826)		2.689.023
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%		95.303	(88.586)			6.717
Total					**2.836.044**	**22.215**	**(88.586)**	**(94.826)**	**20.893**	2.695.740

Al 31 de diciembre de 2011

Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 1.1.2011	Participación en Ganancia (Pérdida)	Otros Incrementos o (Decrementos)	Diferencia de Conversión	Provisión déficit filial	Saldo al 31.12.2011
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%		729			(729)	
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	2.582.300	(28.703)		282.447		2.836.044
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%		(89.084)			89.084	
Total					**2.582.300**	**(117.058)**	**0**	**282.447**	**88.355**	**2.836.044**

13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

Al 30 de junio de 2012

Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes M$	Activos no corrientes M$	Pasivos corrientes M$	Pasivos no corrientes M$	Ingresos Ordinarios M$	Gastos Ordinarios M$	Ganancia (Pérdida) neta M$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	50,00%	16.552		77.084		0	(41.787)	(41.787)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	2.227.166	17.825.859	4.013.214	1.690.699	236.367	(514.888)	(278.521)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	10.079	156.430	152.822	253	6.823.976	(6.633.369)	190.607
Total		**2.253.797**	**17.982.289**	**4.243.120**	**1.690.952**	**7.060.343**	**(7.190.044)**	**(129.701)**

Al 31 de diciembre de 2011

Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes M$	Activos no corrientes M$	Pasivos corrientes M$	Pasivos no corrientes M$	Ingresos Ordinarios M$	Gastos Ordinarios M$	Ganancia (Pérdida) neta M$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	50,00%	54.819		73.565		8.793	(7.336)	1.457
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	2.075.762	18.498.577	3.687.878	1.752.819	855.642	(1.008.806)	(153.164)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	6.552.460	233.678	6.963.088	252	46.907	(225.079)	(178.172)
Total		**8.683.041**	**18.732.255**	**10.724.531**	**1.753.071**	**911.342**	**(1.241.221)**	**(329.879)**

14. ACTIVOS INTANGIBLES

Este rubro está compuesto principalmente por el valor de la marca resultante por la compra de Almagro S.A. y promesas de compra de terreno.

La marca “Almagro” se originó producto de la adquisición del 100% de las acciones de Almagro S.A. con fecha 17 de agosto de 2007. La valorización de esta marca se sustenta en informe realizado por una entidad independiente, conforme al Boletín Técnico 72 del Colegio de Contadores de Chile A.G., para lo cual se utilizó la metodología del royalty. Se estima que la vida útil de la marca “Almagro” es indefinida, debido a que su valorización permite reconocer que la empresa es un negocio en marcha, cuya capacidad de generación de flujos no se encuentra limitada a los proyectos actualmente en cartera o a determinados períodos futuros. Esta marca, es sometida anualmente a pruebas de deterioro de acuerdo a los requerimientos de la NIC 36; el último test de deterioro del valor fue realizado al 31 de diciembre de 2011, obteniendo como resultado que no procede aplicar deterioro al valor de la inversión que Socovesa tiene en Almagro S.A.

Las promesas de compra de terrenos corresponden a derechos adquiridos por una la filial directa Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. según convenios suscritos en los años 2006 y 2007 con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A., estos montos se mantienen clasificados como intangibles, y son rebajados en la medida que sean vendidos o cedidos a filiales del grupo.

El detalle al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

Activos Intangibles Neto	30.06.2012 M$	31.12.2011 M$
Activos intagibles adquiridos en una combinación de negocios	39.741.631	39.741.631
Activos intangibles de vida finita	9.427.792	8.606.802
Activos Intangibles Neto	**49.169.423**	**48.348.433**

Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Software Almagro	518.481	518.481
Base datos Almagro	60.035	60.035
Promesa de compra de terrenos	8.667.747	7.775.012
Proyecto desarrollo control de gestión	90.871	181.743
Programas Informáticos (licencias software)	356.340	333.635
Servidumbres	46.842	47.687
Derechos de agua	264.972	268.162
Otros activos intangibles identificables	1.020	563
Activos Intangibles identificables Neto	**49.169.423**	**48.348.433**

Activos Intangibles Brutos	30.06.2012 M$	31.12.2011 M$
Activos intagibles adquiridos en una combinación de negocios	39.741.631	39.741.631
Activos intangibles de vida finita	12.389.033	11.801.546
Activos intangibles bruto	**52.130.664**	**51.543.177**

Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Software Almagro	518.481	518.481
Base datos Almagro	60.035	60.035
Promesa de compra de terrenos	9.570.717	8.677.982
Proyecto desarrollo control de gestión	726.863	1.182.213
Programas informáticos (licencias software)	1.733.973	1.585.899
Servidumbres	56.891	56.891
Derechos de agua	299.569	297.998
Otros activos intangibles identificables	1.020	563
Activos Intangibles Identificables Bruto	**52.130.664**	**51.543.177**

Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	30.06.2012 M$	31.12.2011 M$
Activos intangibles de vida finita	2.961.241	3.194.744
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	**2.961.241**	**3.194.744**

Promesa de compra de terrenos	902.970	902.970
Proyecto desarrollo control de gestión	635.992	1.000.470
Programas Informáticos (licencias software)	1.377.633	1.252.264
Servidumbres	10.049	9.204
Derechos de agua	34.597	29.836
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	**2.961.241**	**3.194.744**

a) El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro de intangibles al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

Vidas Útiles Estimadas o Tasas de Amortización Utilizadas	Años de vida Mínima	Años de vida Máxima
Promesas de compra de terrenos	6	8
Proyecto desarrollo control de gestión	2	3
Programas Informáticos (licencias software)	3	4
Servidumbres	36	40
Derechos de agua	36	40
Otros Activos Intangibles Identificables	38	39

b) El movimiento de intangibles al 30 de junio de 2012 y al 31 diciembre de 2011, es el siguiente:

Movimientos de Activos Intangibles período 2012	Marca Almagro M$	Software Almagro M$	Base datos Almagro M$	Promesa de compra de terrenos M$	Proyecto desarrollo control de gestión M$	Programas informáticos (licencias software)	Servidumbres M$	Derechos de agua M$	Otros Activos Intangibles identificables M$	Activos Intangibles, Neto M$
Saldo Inicial al 1.1.2012	39.163.115	518.481	60.035	7.775.012	181.743	333.635	47.687	268.162	563	48.348.433
Adiciones	0	0	0	759.564	0	79.098	0	0	0	838.662
Amortización	0	0	0	0	(90.872)	(55.936)	(845)	(3.190)	0	(150.843)
Otros incrementos (disminuciones)	0	0	0	133.171	0	(457)	0	0	457	133.171
Total cambios	**0**	**0**	**0**	**892.735**	**(90.872)**	**22.705**	**(845)**	**(3.190)**	**457**	**820.990**
Saldo final activos intangibles identificables al cierre	**39.163.115**	**518.481**	**60.035**	**8.667.747**	**90.871**	**356.340**	**46.842**	**264.972**	**1.020**	**49.169.423**
Saldo final plusvalía comprada (Nota XX)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Saldo final activos intangibles al 30.06.2012	**39.163.115**	**518.481**	**60.035**	**8.667.747**	**90.871**	**356.340**	**46.842**	**264.972**	**1.020**	**49.169.423**

Movimientos de Activos Intangibles año 2011	Marca Almagro M$	Software Almagro M$	Base datos Almagro M$	Promesa de compra de terrenos M$	Proyecto desarrollo control de gestión M$	Programas informáticos (licencias software)	Servidumbres M$	Derechos de agua M$	Otros Activos Intangibles identificables M$	Activos Intangibles, Neto M$
Saldo Inicial al 1.1.2011	39.163.115	518.481	60.035	6.748.278	276.803	293.176	49.329	162.574	795	47.272.586
Adiciones	0	0	0	2.043.178	105.328	184.843	0	0	0	2.333.349
Desapropiaciones	0	0	0	(1.269.183)	0	0	0	0	0	(1.269.183)
Amortización	0	0	0	0	(200.388)	(135.977)	(1.642)	(5.814)	0	(343.821)
Otros incrementos (disminuciones)	0	0	0	252.739	0	(8.407)	0	111.402	(232)	355.502
Total cambios	**0**	**0**	**0**	**1.026.734**	**(95.060)**	**40.459**	**(1.642)**	**105.588**	**(232)**	**1.075.847**
Saldo final activos intangibles identificables al cierre	**39.163.115**	**518.481**	**60.035**	**7.775.012**	**181.743**	**333.635**	**47.687**	**268.162**	**563**	**48.348.433**
Saldo final plusvalía comprada (Nota XX)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Saldo final activos intangibles al 31.12.2011	**39.163.115**	**518.481**	**60.035**	**7.775.012**	**181.743**	**333.635**	**47.687**	**268.162**	**563**	**48.348.433**

De acuerdo con estimaciones y proyecciones de flujos de caja de las unidades generadoras de efectivo, a las que se les atribuyen las distintas plusvalías compradas, se puede concluir que su valor es recuperable al cierre del período.

15. PLUSVALIA

Plusvalía Comprada – El saldo del Menor Valor al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

RUT	Sociedad	30.06.2012 M$	31.12.2011 M$
88.452.300-1	Almagro S.A.	12.900.421	12.900.421
Total		**12.900.421**	**12.900.421**

16. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

16.1. Detalle de los rubros

La composición de este rubro al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

Clases de propiedades, plantas y equipos, neto	**30.06.2012 M$**	**31.12.2011 M$**
Terrenos	1.734.197	1.734.197
Edificaciones	11.150.476	11.181.751
Maquinarias y equipos	3.061.669	2.891.312
Activos en leasing	2.723.154	2.997.543
Herramientas y equipos livianos	267.253	200.603
Muebles de oficina	182.930	200.550
Maquinaria de oficina	1.030.963	1.056.315
Otras propiedades, planta y equipo	458.340	463.424
Total	**20.608.982**	**20.725.695**

Clases de propiedades, plantas y equipos, bruto	**30.06.2012 M$**	**31.12.2011 M$**
Terrenos	1.734.197	1.734.197
Edificaciones	12.492.058	12.366.749
Maquinarias y equipos	7.939.072	7.214.297
Activos en leasing	3.153.305	4.141.383
Herramientas y equipos livianos	1.716.021	1.317.346
Muebles de oficina	970.907	977.576
Maquinaria de oficina	2.828.049	2.792.375
Otras propiedades, planta y equipo	516.891	511.824
Total	**31.350.500**	**31.055.747**

Depreciación acumulada	**30.06.2012 M$**	**31.12.2011 M$**
Edificaciones	1.341.582	1.184.998
Maquinarias y equipos	4.877.403	4.322.985
Activos en leasing	430.151	1.143.840
Herramientas y equipos livianos	1.448.768	1.116.743
Muebles de oficina	787.977	777.026
Maquinaria de oficina	1.797.086	1.736.060
Otras propiedades, planta y equipo	58.551	48.400
Total	**10.741.518**	**10.330.052**

16.2. Vidas Útiles

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

Activos	Vida útil o tasa de depreciación (años)	
	Minima	Maxima
Edificaciones	17	92
Maquinarias y Equipos	1	24
Herramientas y Equipos livianos	1	7
Muebles de oficina	1	11
Maquinaria de oficina	1	17
Otros	1	15

16.3. Reconciliación de cambios en propiedades plantas y equipos

El siguiente cuadro muestra el detalle de reconciliación de cambios en propiedades plantas y equipos, por clases de activo al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011:

Movimientos año 2012	Terrenos M$	Edificaciones M$	Maquinarias y Equipos M$	Activos en Leasing M$	Herramientas y Equipo Liviano M$	Muebles de oficina M$	Maquinaria de oficina M$	Otras Propiedades, Planta y Equipo, Neto M$	Propiedades, Planta y Equipo, Neto M$
Saldo al 1.01.2012	1.734.197	11.181.751	2.891.312	2.997.543	200.603	200.550	1.056.315	463.424	**20.725.695**
Adiciones	0	125.308	214.170	219.496	170.039	16.197	92.078	0	**837.288**
Desapropiaciones	0	0	(52.080)	0	(29.452)	0	0	0	**(81.532)**
Gasto por depreciación	0	(156.583)	(402.320)	(84.626)	(79.787)	(31.264)	(118.335)	(5.084)	**(877.999)**
Otros Incrementos (decrementos)	0	0	410.587	(409.259)	5.850	(2.553)	905	0	**5.530**
Total cambios	**0**	**(31.275)**	**170.357**	**(274.389)**	**66.650**	**(17.620)**	**(25.352)**	**(5.084)**	**(116.713)**
Saldo al 30.06.2012	**1.734.197**	**11.150.476**	**3.061.669**	**2.723.154**	**267.253**	**182.930**	**1.030.963**	**458.340**	**20.608.982**

Movimientos año 2011	Terrenos M$	Edificaciones M$	Maquinarias y Equipos M$	Activos en Leasing M$	Herramientas y Equipo Liviano M$	Muebles de oficina M$	Maquinaria de oficina M$	Otras Propiedades, Planta y Equipo, Neto M$	Propiedades, Planta y Equipo, Neto M$
Saldo al 1.01.2011	2.264.507	9.875.353	2.097.290	4.251.815	297.010	314.237	660.540	579.059	**20.339.811**
Adiciones	0	651.482	1.421.589	553.077	140.942	56.155	263.318	2.754	**3.089.317**
Desapropiaciones	(202.182)	(338.967)	(91.599)	0	(5.320)	0	(1.704)	0	**(639.772)**
Transferencias a propiedades de inversión	(328.128)	(96.033)	0	0	0	0	0	0	**(424.161)**
Gasto por depreciación	0	(264.134)	(659.251)	(260.272)	(146.838)	(68.853)	(240.277)	(6.124)	**(1.645.749)**
Otros Incrementos (decrementos)	0	1.354.050	123.283	(1.547.077)	(85.191)	(100.989)	374.438	(112.265)	**6.249**
Total cambios	**(530.310)**	**1.306.398**	**794.022**	**(1.254.272)**	**(96.407)**	**(113.687)**	**395.775**	**(115.635)**	**385.884**
Saldo al 31.12.2011	**1.734.197**	**11.181.751**	**2.891.312**	**2.997.543**	**200.603**	**200.550**	**1.056.315**	**463.424**	**20.725.695**

16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos

En el siguiente cuadro se detallan información adicional sobre propiedades, planta y equipos al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011:

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	30.06.2012 M$	31.12.2011 M$
Propiedad, planta y equipo completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	3.410.620	3.272.774

16.5. Activos sujetos a retro arrendamiento

La filial Almagro S.A. celebró con fecha 28 de octubre de 2004 un contrato de venta con retro arrendamiento con el Banco de Chile, actuando en calidad de vendedor-arrendatario. Los activos involucrados corresponden a un bien inmueble ubicado en la comuna de Providencia, calle Padre Mariano Nº 277 oficina 502 más sus estacionamientos y bodegas. Dichos bienes se encuentran formando parte de los "Activos en leasing", bajo el rubro “Propiedades, plantas y equipos”.

Las principales características del contrato son:

Sociedad : Almagro S.A.
Tipo de Activo : Oficina 502, Edificio Corporativo
Plazo : 144 Meses
Tasa : 5,08 % UF
Fecha de Vencimiento : 28-10-2016
Acreedor : Banco Chile

El precio de compraventa fue de M$ 218.915, el valor nominal del contrato fue de M$279.440, produciéndose una pérdida a diferir en el mismo período de vida útil del bien por un monto de M$ 60.525. El saldo de la pérdida por amortizar corresponde a M$ 51.275 y el monto cargado a resultado en el año 2012 asciende a M$ 603.

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los impuestos diferidos registrados al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

17.1. Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	30.06.2012 M$	31.12.2011 M$
Activos por impuestos diferido relativos a obligaciones por leasing	308.491	286.622
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	326.985	474.802
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	158.418	177.198
Activos por impuestos diferido relativos a provisión vacaciones	237.303	272.852
Activos por impuestos diferido relativos a provisión pérdida filial Socomussy	50.017	50.017
Activos por impuestos diferido relativo a eliminación de CM existencias	4.426.055	3.375.719
Activos por impuestos diferido relativos a efectos de IFRS al 1/01/2009	468.922	641.587
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	6.308.783	3.909.401
Activos por impuestos diferido relativos a otros	292.907	423.948
Total	**12.577.881**	**9.612.146**

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

17.2. Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos	30.06.2012 M$	31.12.2011 M$
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos en leasing	849.521	787.013
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de intereses	1.849.463	1.289.675
Pasivos por impuestos diferido relativos a revaluaciones de propiedades, planta y equipo	16.177	652
Pasivos por impuestos diferido relativos a proyecto control de gestión	14.681	30.244
Pasivos por impuestos diferido relativos a contratos derivados		138.199
Pasivos por impuestos diferido marca	6.017.989	6.017.989
Pasivos por impuestos diferido software	88.312	99.929
Pasivos por impuestos diferido activo fijo	70.002	70.002
Pasivos por impuestos diferido base de datos	10.206	10.206
Pasivos por impuestos diferido existencias	312.344	312.344
Pasivos por impuestos diferido otros	582.248	567.473
Total	**9.810.943**	**9.323.726**

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

Movimientos en activos por impuestos diferidos	30.06.2012 M$	31.12.2011 M$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	**9.612.146**	**7.075.889**
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	566.353	1.278.615
Incremento (decremento) activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	2.399.382	1.257.642
Cambios en activos por impuestos diferidos, total	**2.965.735**	**2.536.257**
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	**12.577.881**	**9.612.146**

Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	30.06.2012 M$	31.12.2011 M$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	**9.323.726**	**8.644.955**
Incremento (decremento) en pasivos por impuestos diferidos	487.217	678.771
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, Total	**487.217**	**678.771**
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	**9.810.943**	**9.323.726**

17.4. Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados:

Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida (presentación)	30.06.2012 M$	30.06.2011 M$
Gasto por impuestos corrientes	(1.368.238)	(1.836.713)
Ajustes al impuesto corriente del periodo anterior	(198.042)	(374.845)
Otro gasto por impuesto corriente	4.123	(4.375)
Gasto por impuestos corrientes, Neto, Total	**(1.562.157)**	**(2.215.933)**
Ingreso diferido (gasto) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	2.478.518	2.058.777
Beneficio fiscal que surge de activos por impuestos no reconocidos previamente usados para reducir el gasto por impuesto diferido	0	12.789
Gasto por impuestos diferidos, Neto, Total	**2.478.518**	**2.071.566**
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	**916.361**	**(144.367)**

17.5. Compensación de partidas y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de impuesto

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

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	30.06.2012 M$	30.06.2011 M$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	**1.341.012**	**(233.499)**
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imponibles	1.816.710	1.947.234
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	(111.767)	(110.934)
Efecto impositivo de beneficio fiscal no reconocido anteriormente en el estado de resultados	0	(187.807)
Efecto impositivo de una nueva evaluación de activos por impuestos diferidos no reconocidos	0	17.424
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	(2.129.594)	(1.576.785)
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total	**(424.651)**	**89.132**
Ingreso (Gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	**916.361**	**(144.367)**

Con fecha 29 de julio de 2010 se promulgó la Ley Nº 20.455, "Modifica diversos cuerpos legales para obtener recursos destinados al financiamiento de la reconstrucción del país", la cual fue publicada en el Diario Oficial con fecha 31 de julio de 2010. Esta ley, entre otros aspectos, establece un aumento transitorio de la tasa de impuesto a la renta para los años comerciales 2011 y 2012 (a un 20% y 18,5%, respectivamente), volviendo nuevamente al 17% el año 2013.

Como consecuencia de estos cambios transitorios en la tasa de impuesto a la renta, y sus efectos en activos y pasivos por impuestos diferidos que se reversarán en dichos años respecto de los calculados a la tasa vigente para el año comercial 2011; han llevado a que la Sociedad reconozca un mayor gasto por impuesto a las ganancias de M$ 1.026.873.

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro para al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros corrientes	30.06.2012 M$	31.12.2011 M$
Préstamos bancarios	308.168.594	290.650.598
Arrendamiento financiero	474.943	815.548
Factoring	9.507.495	5.095.008
Pasivos de cobertura	80.595	787
Total	**318.231.627**	**296.561.941**

Otros pasivos financieros no corrientes	30.06.2012 M$	31.12.2011 M$
Préstamos bancarios	32.518.918	31.985.471
Arrendamiento financiero	1.310.674	966.137
Total	**33.829.592**	**32.951.608**

18.2. Desglose de monedas y vencimientos

El detalle del desglose de monedas y vencimientos para los cierres al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

Detalle al 30.06.2012

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 30.06.2012 M$	Vencimiento		Total no Corriente al 30.06.2012 M$
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$		1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	
Chile	PENTA	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,35%	4,35%	Hipotecaria	0	0	5.048.678	5.048.678	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,32%	7,32%	Hipotecaria	1.118.205	0	0	1.118.205	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,32%	7,32%	Hipotecaria	984.583	0	0	984.583	0	0	0
Chile	CHILE	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,83%	2,83%	Hipotecaria	0	0	2.187.776	2.187.776	0	0	0
Chile	CHILE	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,83%	2,83%	Hipotecaria	0	0	3.247.718	3.247.718	0	0	0
Chile	CHILE	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,83%	2,83%	Hipotecaria	0	0	756.271	756.271	0	0	0
Chile	CHILE	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,83%	2,83%	Hipotecaria	0	0	193.983	193.983	0	0	0
Chile	CHILE	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,83%	2,83%	Hipotecaria	0	0	600.235	600.235	0	0	0
Chile	CHILE	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,83%	2,83%	Hipotecaria	0	0	462.970	462.970	0	0	0
Chile	CHILE	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,83%	2,83%	Hipotecaria	0	0	1.156.362	1.156.362	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,00%	7,00%	Hipotecaria	0	472.263	0	472.263	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,90%	2,90%	Hipotecaria	0	0	993.268	993.268	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,78%	2,78%	Hipotecaria	0	0	490.039	490.039	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	3,30%	3,30%	Hipotecaria	0	0	647.920	647.920	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	3,30%	3,30%	Hipotecaria	0	0	410.015	410.015	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,61%	2,61%	Hipotecaria	313.060	0	0	313.060	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	3,29%	3,29%	Hipotecaria	0	0	632.011	632.011	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	3,30%	3,30%	Hipotecaria	0	0	376.314	376.314	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	8,16%	8,16%	Hipotecaria	0	4.673.140	0	4.673.140	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,26%	7,26%	Hipotecaria	2.002.017	0	0	2.002.017	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,26%	7,26%	Hipotecaria	500.504	0	0	500.504	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,26%	7,26%	Hipotecaria	1.001.008	0	0	1.001.008	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,26%	7,26%	Hipotecaria	1.001.008	0	0	1.001.008	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,56%	7,56%	Hipotecaria	3.289.529	0	0	3.289.529	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,56%	7,56%	Hipotecaria	4.468.030	0	0	4.468.030	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,26%	7,26%	Hipotecaria	3.253.277	0	0	3.253.277	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,48%	7,48%	Hipotecaria	3.437.422	0	0	3.437.422	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,92%	7,92%	Hipotecaria	0	0	1.589.321	1.589.321	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,22%	7,22%	Hipotecaria	0	3.402.084	0	3.402.084	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,92%	7,92%	Hipotecaria	0	1.036.391	0	1.036.391	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	8,34%	8,34%	Hipotecaria	0	1.696.530	0	1.696.530	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,40%	4,40%	Hipotecaria	0	0	2.279.935	2.279.935	0	0	0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,40%	4,40%	Hipotecaria	0	0	1.556.776	1.556.776	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,98%	6,98%	Hipotecaria	0	0	1.417.650	1.417.650	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,08%	7,08%	Hipotecaria	3.052.399	0	0	3.052.399	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,32%	7,32%	Hipotecaria	2.199.797	0	0	2.199.797	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,08%	7,08%	Hipotecaria	0	2.263.907	0	2.263.907	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	505.757	0	505.757	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	2.707.941	0	2.707.941	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	1.600.101	0	1.600.101	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	463.117	0	463.117	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	4.236.899	0	4.236.899	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	570.535	0	570.535	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	787.947	0	787.947	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	1.508.124	0	1.508.124	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,45%	6,45%	Hipotecaria	0	1.692.521	0	1.692.521	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,39%	6,39%	Hipotecaria	0	1.044.151	0	1.044.151	0	0	0
Chile	BBVA	US$	Sujeta a liberación de garantias	3,47%	3,47%	Hipotecaria	0	1.803.379	0	1.803.379	0	0	0
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,75%	3,75%	Hipotecaria	0	0	190.918	190.918	22.627.360	0	22.627.360
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,32%	7,32%	Hipotecaria	82.201	0	0	82.201	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,32%	7,32%	Hipotecaria	152.224	0	0	152.224	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Mensual	8,16%	8,16%	Hipotecaria	0	7.268.678	0	7.268.678	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,70%	7,70%	Hipotecaria	0	0	15.832.764	15.832.764	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,70%	7,70%	Hipotecaria	0	0	1.213.672	1.213.672	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,70%	7,70%	Hipotecaria	0	0	484.042	484.042	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 30.06.2012 M$	Vencimiento		Total no Corriente al 30.06.2012 M$
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$		1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,02%	7,02%	Hipotecaria	0	2.046.763	0	2.046.763	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	3.382.014	0	3.382.014	0	0	0
Chile	BBVA	UF	Mensual	3,31%	3,31%	Hipotecaria	0	3.490.463	0	3.490.463	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Mensual	7,15%	7,15%	Hipotecaria	0	1.365.210	0	1.365.210	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Mensual	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	1.048.599	0	1.048.599	0	0	0
Chile	BCI	UF	Mensual	4,80%	4,80%	Hipotecaria	0	0	2.968.142	2.968.142	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,20%	7,20%	Hipotecaria	0	4.013.560	0	4.013.560	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,44%	7,44%	Hipotecaria	2.635.703	0	0	2.635.703	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,56%	7,56%	Hipotecaria	4.467.634	0	0	4.467.634	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	8,11%	8,11%	Hipotecaria	0	1.524.287	0	1.524.287	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,08%	7,08%	Hipotecaria	1.801.770	0	0	1.801.770	0	0	0
Chile	INTERNACIONAL	PESOS	Mensual	7,73%	7,73%	Hipotecaria	2.552.571	0	0	2.552.571	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Mensual	7,32%	7,32%	Hipotecaria	10.226.998	0	0	10.226.998	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Mensual	7,80%	7,80%	Hipotecaria	0	2.059.477	0	2.059.477	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Mensual	7,80%	7,80%	Hipotecaria	0	1.310.857	0	1.310.857	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Mensual	7,80%	7,80%	Hipotecaria	0	7.418.237	0	7.418.237	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Mensual	8,04%	8,04%	Hipotecaria	0	0	2.551.367	2.551.367	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Mensual	7,50%	7,50%	Hipotecaria	10.384.438	0	0	10.384.438	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Mensual	7,50%	7,50%	Hipotecaria	335.357	0	0	335.357	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Mensual	7,08%	7,08%	Hipotecaria	2.137.039	0	0	2.137.039	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Mensual	5,30%	5,30%	Hipotecaria	0	0	2.324.031	2.324.031	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Mensual	7,64%	7,64%	Hipotecaria	8.921.064	0	0	8.921.064	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Mensual	7,62%	7,62%	Hipotecaria	12.193.435	0	0	12.193.435	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Mensual	7,32%	7,32%	Hipotecaria	709.891	0	0	709.891	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Mensual	7,56%	7,56%	Hipotecaria	0	557.475	0	557.475	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Mensual	7,18%	7,18%	Hipotecaria	0	2.015.548	0	2.015.548	0	0	0
Chile	SECURITY	UF	Mensual	7,43%	7,43%	Hipotecaria	0	1.169.726	0	1.169.726	0	0	0
Chile	SECURITY	UF	Mensual	6,78%	6,78%	Hipotecaria	0	0	4.609.636	4.609.636	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Mensual	7,08%	7,08%	Hipotecaria	1.347.787	0	0	1.347.787	0	0	0
Chile	BBVA	US$	Anual	3,31%	3,31%	Hipotecaria	0	5.786.889	0	5.786.889	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Anual	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	1.205.888	0	1.205.888	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Anual	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	838.879	0	838.879	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Anual	7,50%	7,50%	Hipotecaria	335.607	0	0	335.607	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Anual	7,50%	7,50%	Hipotecaria	3.417.276	0	0	3.417.276	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Anual	7,50%	7,50%	Hipotecaria	612.049	0	0	612.049	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Anual	7,50%	7,50%	Hipotecaria	1.020.082	0	0	1.020.082	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Anual	7,32%	7,32%	Hipotecaria	5.890.103	0	0	5.890.103	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Anual	7,32%	7,32%	Hipotecaria	965.636	0	0	965.636	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Anual	7,32%	7,32%	Hipotecaria	1.064.971	0	0	1.064.971	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	7,70%	7,70%	Hipotecaria	0	0	1.572.373	1.572.373	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	7,70%	7,70%	Hipotecaria	0	0	2.228.632	2.228.632	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	7,70%	7,70%	Hipotecaria	0	0	468.757	468.757	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	7,70%	7,70%	Hipotecaria	0	0	1.019.036	1.019.036	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	7,70%	7,70%	Hipotecaria	0	0	159.989	159.989	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Anual	7,56%	7,56%	Hipotecaria	0	2.147.188	0	2.147.188	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Anual	7,20%	7,20%	Hipotecaria	0	1.146.046	0	1.146.046	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Anual	6,96%	6,96%	Hipotecaria	0	1.112.713	0	1.112.713	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Anual	6,96%	6,96%	Hipotecaria	0	1.360.225	0	1.360.225	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Anual	7,16%	7,16%	Hipotecaria	1.136.031	0	0	1.136.031	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Mensual	6,69%	6,69%	Hipotecaria	0	575.494	0	575.494	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,60%	7,60%	Hipotecaria	0	259.162	0	259.162	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	8,04%	8,04%	Hipotecaria	0	459.447	0	459.447	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	8,04%	8,04%	Hipotecaria	0	303.425	0	303.425	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,90%	7,90%	Hipotecaria	31.260	0	0	31.260	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,57%	7,57%	Hipotecaria	0	155.016	0	155.016	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 30.06.2012 M$	Vencimiento		Total no Corriente al 30.06.2012 M$
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$		1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,57%	7,57%	Hipotecaria	0	564.360	0	564.360	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,57%	7,57%	Hipotecaria	0	493.814	0	493.814	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,56%	7,56%	Hipotecaria	0	0	6.573.489	6.573.489	0	0	0
Chile	BBVA	US$	Mensual	3,31%	3,31%	Hipotecaria	0	4.729.104	0	4.729.104	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Mensual	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	1.258.318	0	1.258.318	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,68%	7,68%	Hipotecaria	0	8.426.334	0	8.426.334	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,68%	7,68%	Hipotecaria	0	3.078.066	0	3.078.066	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,68%	7,68%	Hipotecaria	0	1.022.613	0	1.022.613	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,68%	7,68%	Hipotecaria	0	6.340.203	0	6.340.203	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,44%	7,44%	Hipotecaria	0	1.360.125	0	1.360.125	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,08%	7,08%	Hipotecaria	787.309	0	0	787.309	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,08%	7,08%	Hipotecaria	787.309	0	0	787.309	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Mensual	7,50%	7,50%	Hipotecaria	3.468.280	0	0	3.468.280	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Mensual	7,50%	7,50%	Hipotecaria	510.041	0	0	510.041	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Mensual	7,50%	7,50%	Hipotecaria	302.352	0	0	302.352	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Mensual	7,56%	7,56%	Hipotecaria	1.129.286	0	0	1.129.286	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Mensual	7,32%	7,32%	Hipotecaria	7.826.690	0	0	7.826.690	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Mensual	8,16%	8,16%	Hipotecaria	0	2.564.688	0	2.564.688	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,70%	7,70%	Hipotecaria	0	0	918.152	918.152	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,70%	7,70%	Hipotecaria	0	0	2.139.976	2.139.976	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,70%	7,70%	Hipotecaria	0	0	1.120.940	1.120.940	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,70%	7,70%	Hipotecaria	0	0	1.120.940	1.120.940	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Anual	4,85%	4,49%	Prenda	0	8.447.585	0	8.447.585	9.891.558	0	9.891.558
	Total Préstamos bancarios						**113.853.233**	**122.771.263**	**71.544.098**	**308.168.594**	**32.518.918**	**0**	**32.518.918**
Chile	BCI factoring	UF	Al vencimiento	5,76%	5,76%	Factoring	0	0	2.610.950	2.610.950	0	0	0
Chile	BCI factoring	PESOS	Al vencimiento	7,56%	7,56%	Factoring	0	5.437.164	0	5.437.164	0	0	0
Chile	INTERNACIONAL	PESOS	Al vencimiento	11,58%	11,58%	Factoring	401.027	0	0	401.027	0	0	0
Chile	INTERNACIONAL	PESOS	Al vencimiento	12,29%	12,29%	Factoring	724.847	0	0	724.847	0	0	0
Chile	INTERNACIONAL	PESOS	Al vencimiento	10,46%	10,46%	Factoring	333.507	0	0	333.507	0	0	0
	Total Factoring						**1.459.381**	**5.437.164**	**2.610.950**	**9.507.495**	**0**	**0**	**0**
Chile	CORPBANCA	UF	Semestral	3,75%	3,75%	Seguro de Tasa	0	0	9.164	9.164	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Semestral	7,26%	7,26%	Seguro de Tasa	0	0	1.746	1.746	0	0	0
Chile	ESTADO	US$	Mensual	0,00%	0,00%	Seguro de Tipo d	0	0	291	291	0	0	0
Chile	LARRAIN VIAL	UF	Semestral	0,00%	0,00%	Seguro de Inflaci	0	46.747	0	46.747	0	0	0
Chile	SECURITY	UF	Semestral	0,00%	0,00%	Seguro de Inflaci	0	0	14.144	14.144	0	0	0
Chile	SECURITY	UF	Semestral	0,00%	0,00%	Seguro de Inflaci	0	8.503	0	8.503	0	0	0
	Total Derivados						**0**	**55.250**	**25.345**	**80.595**	**0**	**0**	**0**
Chile	CHILE	UF	Mensual	3,98%	3,98%	Leasing	14.774	29.695	136.089	180.558	798.450	0	798.450
Chile	CHILE	UF	Mensual	5,08%	5,08%	Leasing	1.738	3.440	15.845	21.023	80.327	0	80.327
Chile	CHILE	UF	Mensual	4,89%	4,89%	Leasing	2.744	5.248	24.138	32.130	96.251	0	96.251
Chile	BCI	UF	Mensual	7,21%	7,21%	Leasing	803	1.437	6.683	8.923	21.460	0	21.460
Chile	BCI	UF	Mensual	5,17%	5,17%	Leasing	267	523	2.411	3.201	6.904	0	6.904
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	8,24%	8,24%	Leasing	245	496	2.052	2.793	8.136	0	8.136
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	4,25%	4,25%	Leasing	11.454	21.589	99.062	132.105	172.266	0	172.266
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	6,70%	6,70%	Leasing	925	1.865	7.673	10.463	32.018	0	32.018
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	6,92%	6,92%	Leasing	194	374	1.739	2.307	6.255	0	6.255
Chile	TRANNER	UF	Mensual	10,42%	10,42%	Leasing	577	1.013	4.779	6.369	20.349	0	20.349
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	10,53%	10,53%	Leasing	698	1.229	5.660	7.587	23.450	0	23.450
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	5,38%	5,38%	Leasing	374	731	3.371	4.476	14.476	0	14.476
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	10,56%	10,56%	Leasing	0	0	5.127	5.127	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	10,32%	10,32%	Leasing	0	0	9.350	9.350	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	5,79%	5,79%	Leasing	0	0	37.066	37.066	16.070	0	16.070
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	6,12%	6,12%	Leasing	0	0	3.547	3.547	2.808	0	2.808
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	7,00%	7,00%	Leasing	0	0	7.918	7.918	11.454	0	11.454
	Total Arrendamientos Financiero						**34.793**	**67.640**	**372.510**	**474.943**	**1.310.674**	**0**	**1.310.674**
	Totales						**115.347.407**	**128.331.317**	**74.552.903**	**318.231.627**	**33.829.592**	**0**	**33.829.592**

Detalle al 31.12.2011

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2011 M$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2011 M$
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$		1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	
Chile	CHILE	USD	Liberación de Garantías	1,18%	1,18%	Hipotecaria	735.327	0	0	735.327	0	0	0
Chile	CHILE	USD	Liberación de Garantías	1,18%	1,18%	Hipotecaria	3.157.780	0	0	3.157.780	0	0	0
Chile	CHILE	USD	Liberación de Garantías	1,18%	1,18%	Hipotecaria	583.613	0	0	583.613	0	0	0
Chile	CHILE	USD	Liberación de Garantías	1,18%	1,18%	Hipotecaria	2.127.191	0	0	2.127.191	0	0	0
Chile	CHILE	USD	Liberación de Garantías	2,51%	2,51%	Hipotecaria	0	0	1.159.849	1.159.849	0	0	0
Chile	CHILE	USD	Liberación de Garantías	1,18%	1,18%	Hipotecaria	1.124.340	0	0	1.124.340	0	0	0
Chile	CHILE	USD	Liberación de Garantías	1,18%	1,18%	Hipotecaria	450.149	0	0	450.149	0	0	0
Chile	CHILE	USD	Liberación de Garantías	2,51%	2,51%	Hipotecaria	0	0	1.021.251	1.021.251	0	0	0
Chile	ESTADO	USD	Liberación de Garantías	3,39%	3,39%	Hipotecaria	0	321.502	0	321.502	0	0	0
Chile	ESTADO	USD	Liberación de Garantías	3,83%	3,83%	Hipotecaria	0	1.056.018	0	1.056.018	0	0	0
Chile	ESTADO	USD	Liberación de Garantías	3,39%	3,39%	Hipotecaria	0	423.849	0	423.849	0	0	0
Chile	ESTADO	USD	Liberación de Garantías	3,25%	3,25%	Hipotecaria	0	510.391	0	510.391	0	0	0
Chile	ESTADO	USD	Liberación de Garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	0	503.736	0	503.736	0	0	0
Chile	ESTADO	USD	Liberación de Garantías	3,39%	3,39%	Hipotecaria	0	669.782	0	669.782	0	0	0
Chile	ESTADO	USD	Liberación de Garantías	3,44%	3,44%	Hipotecaria	0	656.769	0	656.769	0	0	0
Chile	ESTADO	USD	Liberación de Garantías	3,39%	3,39%	Hipotecaria	0	389.012	0	389.012	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Liberación de Garantías	4,17%	4,17%	Hipotecaria	4.619.492	0	0	4.619.492	0	0	0
Chile	SANTANDER	USD	Liberación de Garantías	2,69%	2,69%	Hipotecaria	3.495.449	0	0	3.495.449	0	0	0
Chile	SANTANDER	USD	Liberación de Garantías	2,35%	2,35%	Hipotecaria	0	0	3.703.686	3.703.686	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de Garantías	7,28%	7,28%	Hipotecaria	0	509.504	0	509.504	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de Garantías	7,28%	7,28%	Hipotecaria	0	1.019.009	0	1.019.009	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de Garantías	7,28%	7,28%	Hipotecaria	0	1.019.009	0	1.019.009	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de Garantías	7,28%	7,28%	Hipotecaria	0	2.038.018	0	2.038.018	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de Garantías	8,72%	8,72%	Hipotecaria	0	4.375.615	0	4.375.615	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Liberación de Garantías	7,14%	7,14%	Hipotecaria	2.127.073	0	0	2.127.073	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Liberación de Garantías	7,56%	7,56%	Hipotecaria	0	3.422.510	0	3.422.510	0	0	0
Chile	BICE	UF	Liberación de Garantías	4,30%	4,30%	Hipotecaria	1.021.638	0	0	1.021.638	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Liberación de Garantías	8,04%	8,04%	Hipotecaria	0	1.661.112	0	1.661.112	0	0	0
Chile	BCI	UF	Liberación de Garantías	4,40%	4,40%	Hipotecaria	0	0	2.197.919	2.197.919	0	0	0
Chile	BCI	UF	Liberación de Garantías	4,40%	4,40%	Hipotecaria	0	0	1.500.774	1.500.774	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de Garantías	6,98%	6,98%	Hipotecaria	0	0	1.369.898	1.369.898	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de Garantías	7,08%	7,08%	Hipotecaria	0	0	2.187.118	2.187.118	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de Garantías	7,68%	7,68%	Hipotecaria	3.065.616	0	0	3.065.616	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de Garantías	7,68%	7,68%	Hipotecaria	0	0	2.283.440	2.283.440	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de Garantías	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	0	447.737	447.737	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de Garantías	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	0	4.096.197	4.096.197	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de Garantías	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	0	1.546.963	1.546.963	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de Garantías	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	0	2.618.014	2.618.014	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de Garantías	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	0	488.962	488.962	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de Garantías	7,74%	7,74%	Hipotecaria	0	1.731.726	0	1.731.726	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de Garantías	7,41%	7,41%	Hipotecaria	812.457	0	0	812.457	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de Garantías	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	0	1.458.041	1.458.041	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de Garantías	6,45%	6,45%	Hipotecaria	0	0	1.640.367	1.640.367	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de Garantías	6,39%	6,39%	Hipotecaria	0	0	1.012.249	1.012.249	0	0	0
Chile	BBVA	USD	Liberación de Garantías	2,54%	2,54%	Hipotecaria	0	589.841	0	589.841	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Liberación de Garantías	4,60%	4,60%	Hipotecaria	0	187.603	0	187.603	0	0	0
Chile	CORPBANCA	UF	Liberación de Garantías	3,75%	3,75%	Hipotecaria	0	0	188.106	188.106	22.294.030	0	22.294.030
Chile	CHILE	UF	Liberación de Garantías	4,18%	4,18%	Hipotecaria	150.607	0	0	150.607	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Liberación de Garantías	4,18%	4,18%	Hipotecaria	81.328	0	0	81.328	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	4,17%	4,17%	Hipotecaria	7.140.728	0	0	7.140.728	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	15.591.856	0	0	15.591.856	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	1.195.205	0	0	1.195.205	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	476.677	0	0	476.677	0	0	0
Chile	BBVA	UF	Mensual	4,81%	4,81%	Hipotecaria	3.392.440	0	0	3.392.440	0	0	0
Chile	BBVA	USD	Mensual	2,54%	2,54%	Hipotecaria	0	1.411.405	0	1.411.405	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2011 M$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2011 M$
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$		1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	
Chile	BBVA	PESOS	Mensual	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	0	1.013.776	1.013.776	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Mensual	6,72%	6,72%	Hipotecaria	0	0	1.358.438	1.358.438	0	0	0
Chile	BCI	UF	Mensual	4,80%	4,80%	Hipotecaria	0	0	2.855.776	2.855.776	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,20%	7,20%	Hipotecaria	0	0	3.875.240	3.875.240	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,80%	7,80%	Hipotecaria	0	0	2.736.372	2.736.372	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	8,16%	8,16%	Hipotecaria	0	0	4.411.978	4.411.978	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,54%	7,54%	Hipotecaria	0	1.502.689	0	1.502.689	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,56%	7,56%	Hipotecaria	0	1.801.134	0	1.801.134	0	0	0
Chile	INTERNACIONAL	PESOS	Mensual	7,96%	7,96%	Hipotecaria	2.590.902	0	0	2.590.902	0	0	0
Chile	INTERNACIONAL	UF	Mensual	5,92%	5,92%	Hipotecaria	0	0	2.526.857	2.526.857	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Mensual	4,18%	4,18%	Hipotecaria	10.189.048	0	0	10.189.048	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Mensual	7,49%	7,49%	Hipotecaria	2.023.280	0	0	2.023.280	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Mensual	7,49%	7,49%	Hipotecaria	1.287.818	0	0	1.287.818	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Mensual	7,49%	7,49%	Hipotecaria	7.287.855	0	0	7.287.855	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Mensual	7,68%	7,68%	Hipotecaria	2.510.133	0	0	2.510.133	0	0	0
Chile	BICE	UF	Mensual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	10.380.061	0	0	10.380.061	0	0	0
Chile	BICE	UF	Mensual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	335.216	0	0	335.216	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Mensual	7,80%	7,80%	Hipotecaria	0	2.137.139	0	2.137.139	0	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Mensual	5,30%	5,30%	Hipotecaria	0	0	2.230.059	2.230.059	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	5,84%	5,84%	Hipotecaria	0	0	9.954.305	9.954.305	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Mensual	7,62%	7,62%	Hipotecaria	12.238.994	0	0	12.238.994	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Mensual	7,80%	7,80%	Hipotecaria	0	0	710.413	710.413	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Mensual	7,80%	7,80%	Hipotecaria	0	547.007	0	547.007	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Mensual	7,32%	7,32%	Hipotecaria	0	0	2.015.453	2.015.453	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Mensual	8,16%	8,16%	Hipotecaria	0	1.148.300	0	1.148.300	0	0	0
Chile	BBVA	UF	Anual	4,81%	4,81%	Hipotecaria	5.624.375	0	0	5.624.375	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Anual	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	0	1.165.845	1.165.845	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Anual	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	0	811.023	811.023	0	0	0
Chile	BICE	UF	Anual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	335.466	0	0	335.466	0	0	0
Chile	BICE	UF	Anual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	3.415.835	0	0	3.415.835	0	0	0
Chile	BICE	UF	Anual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	611.791	0	0	611.791	0	0	0
Chile	BICE	UF	Anual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	1.019.639	0	0	1.019.639	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	1.548.448	0	0	1.548.448	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	2.194.722	0	0	2.194.722	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	461.624	0	0	461.624	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	1.003.531	0	0	1.003.531	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	157.554	0	0	157.554	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Anual	4,18%	4,18%	Hipotecaria	5.868.246	0	0	5.868.246	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Anual	4,22%	4,22%	Hipotecaria	968.825	0	0	968.825	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Anual	7,44%	7,44%	Hipotecaria	0	0	1.070.310	1.070.310	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Anual	7,92%	7,92%	Hipotecaria	0	2.106.931	0	2.106.931	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	8,64%	8,64%	Hipotecaria	0	121.159	0	121.159	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Mensual	7,35%	7,35%	Hipotecaria	0	563.691	0	563.691	0	0	0
Chile	SECURITY	UF	Liberación de Garantías	4,37%	4,37%	Hipotecaria	30.646	0	0	30.646	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de Garantías	7,56%	7,56%	Hipotecaria	0	453.119	0	453.119	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de Garantías	7,56%	7,56%	Hipotecaria	0	299.245	0	299.245	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de Garantías	7,68%	7,68%	Hipotecaria	0	155.099	0	155.099	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de Garantías	8,30%	8,30%	Hipotecaria	0	0	259.187	259.187	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de Garantías	8,45%	8,45%	Hipotecaria	0	561.183	0	561.183	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de Garantías	8,45%	8,45%	Hipotecaria	0	491.034	0	491.034	0	0	0
Chile	SECURITY	UF	Liberación de Garantías	5,49%	5,49%	Hipotecaria	0	6.473.432	0	6.473.432	0	0	0
Chile	BBVA	UF	Mensual	4,81%	4,81%	Hipotecaria	4.596.296	0	0	4.596.296	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Mensual	6,88%	6,88%	Hipotecaria	0	0	1.216.531	1.216.531	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,56%	7,56%	Hipotecaria	8.290.182	0	0	8.290.182	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,56%	7,56%	Hipotecaria	3.028.331	0	0	3.028.331	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2011 M$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2011 M$
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$		1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,56%	7,56%	Hipotecaria	1.006.090	0	0	1.006.090	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,56%	7,56%	Hipotecaria	6.237.758	0	0	6.237.758	0	0	0
Chile	BICE	UF	Mensual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	3.466.818	0	0	3.466.818	0	0	0
Chile	BICE	UF	Mensual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	509.826	0	0	509.826	0	0	0
Chile	BICE	UF	Mensual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	302.225	0	0	302.225	0	0	0
Chile	BICE	UF	Mensual	4,30%	4,30%	Hipotecaria	1.132.802	0	0	1.132.802	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Mensual	4,18%	4,18%	Hipotecaria	7.797.646	0	0	7.797.646	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	904.181	0	0	904.181	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	2.107.414	0	0	2.107.414	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	1.103.884	0	0	1.103.884	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	1.103.884	0	0	1.103.884	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	4,17%	4,17%	Hipotecaria	2.535.245	0	0	2.535.245	0	0	0
Chile	SANTANDER	USD	Mensual	2,74%	2,74%	sin garantía	0	25.646	0	25.646	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Anual	4,36%	5,75%	Prenda	0	7.059.260	0	7.059.260	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Anual	4,36%	6,08%	Prenda	0	0	8.020.427	8.020.427	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Anual	4,36%	6,08%	Prenda	0	0	0	0	9.691.441	0	9.691.441
	Total Préstamos bancarios						**167.555.557**	**47.942.480**	**75.152.561**	**290.650.598**	**31.985.471**	**0**	**31.985.471**
Chile	BCI Factoring	UF	Al vencimiento	5,76%	5,76%				2.579.896	2.579.896			
Chile	BCI Factoring	UF	Al vencimiento	5,16%	5,16%		2.259.857			2.259.857			
Chile	Banchile Factoring	Pesos	Al vencimiento	7,44%	7,44%				255.255	255.255			
	Total Factoring						**2.259.857**	**0**	**2.835.151**	**5.095.008**	**0**	**0**	**0**
Chile	CORPBANCA	UF	Semestral	3,75%	3,75%	Seguro de Tasa	0	0	502	502	0	0	0
Chile	LARRAIN VIAL S.A.	USD	Mensual	2,51%	2,51%	Seguro de Tasa	0	0	285	285	0	0	0
	Total Derivados						**0**	**0**	**787**	**787**	**0**	**0**	**0**
Chile	CHILE	UF	Mensual	3,98%	3,98%	Leasing	14.383	28.683	131.447	174.513	771.165	105.355	876.520
Chile	CHILE	UF	Mensual	5,08%	5,08%	Leasing	1.687	3.305	15.221	20.213	89.617	0	89.617
Chile	BBVA	UF	Mensual	4,11%	4,11%	Leasing	480	964	971	2.415	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Mensual	2,72%	2,72%	Leasing	2.554	5.071	10.210	17.835	0	0	0
Chile	BCI	UF	Mensual	5,29%	5,29%	Leasing	259	502	10.712	11.473	0	0	0
Chile	BCI	UF	Mensual	6,83%	6,83%	Leasing	782	1.366	31.926	34.074	0	0	0
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	8,55%	8,55%	Leasing	313	466	11.719	12.498	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	3,60%	3,60%	Leasing	11.225	20.825	330.697	362.747	0	0	0
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	7,97%	7,97%	Leasing	1.136	1.768	45.450	48.354	0	0	0
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	8,55%	8,55%	Leasing	187	356	8.970	9.513	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	12,77%	12,77%	Leasing	0	0	8.205	8.205	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	12,53%	12,53%	Leasing	0	0	13.131	13.131	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	6,31%	6,31%	Leasing	0	0	69.858	69.858	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	6,32%	6,32%	Leasing	0	0	7.932	7.932	0	0	0
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	8,55%	8,55%	Leasing	0	0	22.787	22.787	0	0	0
	Total Arrendamientos Financiero						**33.006**	**63.306**	**719.236**	**815.548**	**860.782**	**105.355**	**966.137**
	Totales						**169.848.420**	**48.005.786**	**78.707.736**	**296.561.941**	**32.846.253**	**105.355**	**32.951.608**

Para los “Otros pasivos financieros no corrientes”, la tasa nominal es igual a la tasa efectiva, debido principalmente a que no existen gastos operacionales asociados a estos pasivos financieros, a excepción de un crédito del Banco Estado.

A continuación, se presenta un detalle de los préstamos bancarios calculados en función de los flujos futuros (no descontados) que la sociedad deberá desembolsar.

Detalle de créditos bancarios al 30.06.2012					PLAZO M$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	PENTA	UF	4,35%	0	0	5.227.845	0	0	0	5.227.845
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,15%	0	574.142	0	0	0	0	574.142
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,45%	0	1.704.270	0	0	0	0	1.704.270
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,39%	0	1.050.637	0	0	0	0	1.050.637
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	2.744.999	0	0	0	0	2.744.999
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	512.679	0	0	0	0	512.679
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	469.455	0	0	0	0	469.455
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	4.294.881	0	0	0	0	4.294.881
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,15%	0	793.242	0	0	0	0	793.242
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	1.528.762	0	0	0	0	1.528.762
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	1.621.998	0	0	0	0	1.621.998
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	USD	3,47%	0	1.818.364	0	0	0	0	1.818.364
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	4,40%	0	2.306.943	0	0	0	0	2.306.943
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	4,40%	0	1.575.217	0	0	0	0	1.575.217
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	6,98%	0	1.447.560	0	0	0	0	1.447.560
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,08%	0	2.297.239	0	0	0	0	2.297.239
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,08%	3.067.995	0	0	0	0	0	3.067.995
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,32%	2.202.468	0	0	0	0	0	2.202.468
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	7,92%	0	1.052.426	0	0	0	0	1.052.426
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	8,34%	0	1.729.987	0	0	0	0	1.729.987
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	7,32%	988.369	0	0	0	0	0	988.369
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	7,32%	1.122.505	0	0	0	0	0	1.122.505
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	2,83%	0	468.247	0	0	0	0	468.247
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	2,83%	0	1.169.544	0	0	0	0	1.169.544
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	2,83%	0	607.077	0	0	0	0	607.077
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	2,83%	0	2.212.715	0	0	0	0	2.212.715
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	2,83%	0	196.195	0	0	0	0	196.195
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	2,83%	0	764.891	0	0	0	0	764.891
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	2,83%	0	3.284.739	0	0	0	0	3.284.739
97,023,000-0	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	UF	3,75%	0	0	0	23.058.694	0	0	23.058.694
97,023,000-0	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,22%	0	3.453.098	0	0	0	0	3.453.098
97,023,000-0	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,92%	0	0	1.682.054	0	0	0	1.682.054
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	2,90%	0	1.006.198	0	0	0	0	1.006.198
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	7,00%	0	476.661	0	0	0	0	476.661
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	2,78%	0	493.565	0	0	0	0	493.565
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,30%	0	0	663.885	0	0	0	663.885

Detalle de créditos bancarios al 30.06.2012					PLAZO M$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,30%	0	0	420.118	0	0	0	420.118
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	2,61%	313.667	0	0	0	0	0	313.667
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,29%	0	0	647.540	0	0	0	647.540
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,30%	0	0	385.587	0	0	0	385.587
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,26%	1.004.840	0	0	0	0	0	1.004.840
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,26%	1.004.840	0	0	0	0	0	1.004.840
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,26%	2.009.680	0	0	0	0	0	2.009.680
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,26%	502.420	0	0	0	0	0	502.420
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,26%	3.265.730	0	0	0	0	0	3.265.730
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,56%	4.490.040	0	0	0	0	0	4.490.040
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,48%	3.450.837	0	0	0	0	0	3.450.837
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	8,16%	0	4.763.392	0	0	0	0	4.763.392
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,56%	3.305.734	0	0	0	0	0	3.305.734
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	7,32%	82.517	0	0	0	0	0	82.517
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	7,32%	152.809	0	0	0	0	0	152.809
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	UF	3,31%	0	3.514.315	0	0	0	0	3.514.315
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	1.062.949	0	0	0	0	1.062.949
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	7,75%	0	1.373.839	0	0	0	0	1.373.839
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	UF	5,30%	0	0	2.384.327	0	0	0	2.384.327
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	4,80%	0	3.009.100	0	0	0	0	3.009.100
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,20%	0	4.073.600	0	0	0	0	4.073.600
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,56%	4.485.198	0	0	0	0	0	4.485.198
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,44%	2.637.327	0	0	0	0	0	2.637.327
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	8,11%	0	1.553.556	0	0	0	0	1.553.556
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,08%	1.810.620	0	0	0	0	0	1.810.620
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	PESOS	7,50%	10.425.458	0	0	0	0	0	10.425.458
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	PESOS	7,50%	336.682	0	0	0	0	0	336.682
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,80%	0	2.091.313	0	0	0	0	2.091.313
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,80%	0	1.331.121	0	0	0	0	1.331.121
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,80%	0	7.532.910	0	0	0	0	7.532.910
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	8,04%	0	0	2.701.000	0	0	0	2.701.000
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	7,70%	0	0	16.733.349	0	0	0	16.733.349
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	7,70%	0	0	1.282.707	0	0	0	1.282.707
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	7,70%	0	0	511.575	0	0	0	511.575
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	7,02%	0	2.064.266	0	0	0	0	2.064.266
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	7,15%	0	3.420.950	0	0	0	0	3.420.950
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	INTERNACIONAL	PESOS	7,73%	2.563.509	0	0	0	0	0	2.563.509
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	8,16%	0	7.409.058	0	0	0	0	7.409.058
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	7,32%	10.266.325	0	0	0	0	0	10.266.325
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,08%	2.139.549	0	0	0	0	0	2.139.549
96.757.030-3	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	CHILE	PESOS	7,62%	12.242.235	0	0	0	0	0	12.242.235
96.757.030-3	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	SANTANDER	PESOS	7,64%	8.968.330	0	0	0	0	0	8.968.330
96.757.030-3	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,32%	712.620	0	0	0	0	0	712.620
96.757.030-3	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	7,18%	0	2.035.880	0	0	0	0	2.035.880
96.757.030-3	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	7,43%	0	1.190.085	0	0	0	0	1.190.085
96.757.030-3	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	6,78%	0	0	4.767.727	0	0	0	4.767.727
96.757.030-3	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	7,08%	1.353.541	0	0	0	0	0	1.353.541
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BBVA	USD	3,31%	0	5.826.434	0	0	0	0	5.826.434
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	850.359	0	0	0	0	850.359
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	1.222.391	0	0	0	0	1.222.391
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BICE	PESOS	7,50%	614.467	0	0	0	0	0	614.467
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BICE	PESOS	7,50%	336.933	0	0	0	0	0	336.933
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BICE	PESOS	7,50%	3.430.774	0	0	0	0	0	3.430.774
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BICE	PESOS	7,50%	1.024.112	0	0	0	0	0	1.024.112
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	CHILE	PESOS	7,32%	5.912.753	0	0	0	0	0	5.912.753

Detalle de créditos bancarios al 30.06.2012					PLAZO M$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M$
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	CHILE	PESOS	7,32%	969.350	0	0	0	0	0	969.350
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	CHILE	PESOS	7,32%	1.069.066	0	0	0	0	0	1.069.066
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,70%	0	0	1.661.811	0	0	0	1.661.811
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,70%	0	0	2.355.399	0	0	0	2.355.399
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,70%	0	0	1.077.000	0	0	0	1.077.000
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,70%	0	0	495.420	0	0	0	495.420
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,70%	0	0	169.089	0	0	0	169.089
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SANTANDER	PESOS	7,16%	1.137.159	0	0	0	0	0	1.137.159
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,56%	0	2.179.381	0	0	0	0	2.179.381
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,20%	1.150.340	0	0	0	0	0	1.150.340
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	6,96%	1.114.641	0	0	0	0	0	1.114.641
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	6,96%	1.365.474	0	0	0	0	0	1.365.474
99.526.730-6	EMPRESA CONSTRUCTORA SOCOVESA TECSA S.A.	ESTADO	UF	6,69%	578.030	0	0	0	0	0	578.030
97,053,000-2	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	8,04%	0	309.199	0	0	0	0	309.199
97,053,000-2	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,90%	31.321	0	0	0	0	0	31.321
97,053,000-2	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,60%	0	263.860	0	0	0	0	263.860
97,053,000-2	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,57%	0	157.586	0	0	0	0	157.586
97,053,000-2	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	8,04%	0	468.191	0	0	0	0	468.191
97,053,000-2	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,57%	0	573.716	0	0	0	0	573.716
97,053,000-2	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,57%	0	502.001	0	0	0	0	502.001
76.113.822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	SECURITY	PESOS	7,56%	0	0	6.950.752	0	0	0	6.950.752
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	PESOS	7,56%	1.130.465	0	0	0	0	0	1.130.465
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	PESOS	7,50%	3.481.980	0	0	0	0	0	3.481.980
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	PESOS	7,50%	512.056	0	0	0	0	0	512.056
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	PESOS	7,50%	303.547	0	0	0	0	0	303.547
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	CHILE	PESOS	7,32%	7.856.786	0	0	0	0	0	7.856.786
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	PESOS	7,70%	0	0	2.261.700	0	0	0	2.261.700
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	PESOS	7,70%	0	0	1.184.700	0	0	0	1.184.700
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	PESOS	7,70%	0	0	1.184.700	0	0	0	1.184.700
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	PESOS	7,70%	0	0	970.377	0	0	0	970.377
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,68%	0	3.125.584	0	0	0	0	3.125.584
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,68%	0	8.556.416	0	0	0	0	8.556.416
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,68%	0	1.038.400	0	0	0	0	1.038.400
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,68%	0	6.438.080	0	0	0	0	6.438.080
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,44%	0	1.381.168	0	0	0	0	1.381.168
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,08%	791.489	0	0	0	0	0	791.489
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,08%	791.489	0	0	0	0	0	791.489
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BBVA	USD	3,31%	0	4.761.421	0	0	0	0	4.761.421
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	1.275.538	0	0	0	0	1.275.538
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	PESOS	8,16%	0	2.614.219	0	0	0	0	2.614.219
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	UF	4,49%	0	8.437.783	0	10.125.340	0	0	18.563.123
96.757.030-3	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,56%	0	565.258	0	0	0	0	565.258
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,76%	0	2.610.950	0	0	0	0	2.610.950
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,56%	0	5.437.164	0	0	0	0	5.437.164
99.526.730-6	CONSORCIO CONSTRUCTOR CS LTDA.	INTERNACIONAL	PESOS	11,58%	401.674	0	0	0	0	0	401.674
99.526.730-6	CONSORCIO CONSTRUCTOR CS LTDA.	INTERNACIONAL	PESOS	12,29%	729.831	0	0	0	0	0	729.831
99.526.730-6	CONSORCIO CONSTRUCTOR CS LTDA.	INTERNACIONAL	PESOS	10,46%	335.456	0	0	0	0	0	335.456
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	5,08%	2.138	8.552	12.828	53.452	36.347	0	113.317
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	3,98%	36.038	72.075	108.113	432.452	450.471	0	1.099.149
95.345.000-3	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	4,89%	3.117	15.586	18.703	74.811	28.054	0	140.271
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	4,25%	11.812	59.061	70.873	177.182	0	0	318.928
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	10,53%	742	3.712	4.454	17.818	7.424	0	34.150
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	5,38%	448	2.239	2.239	11.195	4.925	0	21.046
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,17%	303	1.517	1.821	7.282	0	0	10.923
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	7,21%	894	4.470	5.364	21.456	1.788	0	33.972

Detalle de créditos bancarios al 30.06.2012					PLAZO M$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M$
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FACTORLINE	UF	6,70%	1.162	5.811	6.973	27.891	6.973	0	48.810
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FACTORLINE	UF	8,24%	320	1.602	1.922	7.690	1.282	0	12.816
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FACTORLINE	UF	6,92%	235	1.174	1.409	5.637	1.174	0	9.629
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	TRANNER	UF	10,42%	731	3.655	4.387	17.546	5.849	0	32.168
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FACTORLINE	UF	7,00%	752	3.760	4.511	12.030	0	0	21.053
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	5,79%	3.260	16.298	19.557	16.298	0	0	55.413
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	6,12%	320	1.600	960	0	0	0	2.880
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	10,32%	760	3.783	3.783	1.513	0	0	9.839
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	10,56%	590	2.948	1.769	0	0	0	5.307
TOTALES					120.038.660	146.885.007	55.988.328	34.068.287	544.287	0	357.524.569

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2011					PLAZO M$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	0	4.294.881	0	0	0	4.294.881
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	0	469.455	0	0	0	469.455
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	0	1.621.998	0	0	0	1.621.998
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	0	2.744.999	0	0	0	2.744.999
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	0	512.679	0	0	0	512.679
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,74%	0	1.764.097	0	0	0	0	1.764.097
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,41%	812.941	0	0	0	0	0	812.941
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	0	1.528.762	0	0	0	1.528.762
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,45%	0	0	1.704.270	0	0	0	1.704.270
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,39%	0	0	1.050.637	0	0	0	1.050.637
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	USD	2,54%	0	591.167	0	0	0	0	591.167
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	4,40%	0	0	1.552.013	0	0	0	1.552.013
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	4,40%	0	0	2.272.958	0	0	0	2.272.958
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	6,98%	0	0	1.447.560	0	0	0	1.447.560
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,08%	0	0	2.297.239	0	0	0	2.297.239
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,68%	3.069.520	0	0	0	0	0	3.069.520
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,68%	0	2.358.192	0	0	0	0	2.358.192
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	UF	4,30%	1.022.243	0	0	0	0	0	1.022.243
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	8,04%	0	1.693.362	0	0	0	0	1.693.362
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	1,18%	735.423	0	0	0	0	0	735.423
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	1,18%	3.158.194	0	0	0	0	0	3.158.194
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	1,18%	583.690	0	0	0	0	0	583.690
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	1,18%	2.127.470	0	0	0	0	0	2.127.470
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	2,51%	0	1.170.244	0	0	0	0	1.170.244
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	1,18%	1.124.487	0	0	0	0	0	1.124.487
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	1,18%	450.208	0	0	0	0	0	450.208
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	2,51%	0	1.030.403	0	0	0	0	1.030.403
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	4,60%	0	189.067	0	0	0	0	189.067
97,023,000-0	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	UF	3,75%	0	0	0	22.716.688	0	0	22.716.688
97,023,000-0	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,14%	2.137.485	0	0	0	0	0	2.137.485
97,023,000-0	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,56%	0	3.455.988	0	0	0	0	3.455.988
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,39%	0	323.092	0	0	0	0	323.092
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,83%	0	1.060.794	0	0	0	0	1.060.794
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,39%	0	425.982	0	0	0	0	425.982
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,25%	0	512.725	0	0	0	0	512.725
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,43%	0	506.851	0	0	0	0	506.851
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,39%	0	673.152	0	0	0	0	673.152
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,44%	0	660.308	0	0	0	0	660.308
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,39%	0	390.969	0	0	0	0	390.969
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	UF	4,17%	4.622.141	0	0	0	0	0	4.622.141
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	USD	2,69%	3.498.504	0	0	0	0	0	3.498.504
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	USD	2,35%	0	3.734.171	0	0	0	0	3.734.171
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,28%	0	518.201	0	0	0	0	518.201
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,28%	0	1.036.402	0	0	0	0	1.036.402
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,28%	0	1.036.402	0	0	0	0	1.036.402
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,28%	0	2.072.804	0	0	0	0	2.072.804
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	8,72%	4.386.198	0	0	0	0	0	4.386.198
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	4,18%	81.432	0	0	0	0	0	81.432
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	4,18%	150.799	0	0	0	0	0	150.799
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	7,44%	0	274.141	0	0	0	0	274.141
76.089.395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	UF	4,37%	30.682	0	0	0	0	0	30.682
76.089.395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,56%	0	304.675	0	0	0	0	304.675
76.089.395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,56%	0	461.340	0	0	0	0	461.340
76.089.395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,68%	0	157.757	0	0	0	0	157.757
76.089.395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	8,30%	0	269.633	0	0	0	0	269.633

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2011					PLAZO M$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M$
76.089.395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	8,45%	0	571.827	0	0	0	0	571.827
76.089.395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	8,45%	0	500.349	0	0	0	0	500.349
76.113.822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	SECURITY	UF	6,10%	0	6.508.682	0	0	0	0	6.508.682
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	UF	4,30%	1.134.276	0	0	0	0	0	1.134.276
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	UF	5,20%	3.476.240	0	0	0	0	0	3.476.240
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	UF	5,20%	511.212	0	0	0	0	0	511.212
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	UF	5,20%	303.046	0	0	0	0	0	303.046
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	CHILE	UF	4,18%	7.807.584	0	0	0	0	0	7.807.584
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	2.113.439	0	0	0	0	0	2.113.439
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	1.107.039	0	0	0	0	0	1.107.039
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	1.107.039	0	0	0	0	0	1.107.039
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	906.766	0	0	0	0	0	906.766
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,56%	3.031.491	0	0	0	0	0	3.031.491
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,56%	8.298.834	0	0	0	0	0	8.298.834
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,56%	1.007.140	0	0	0	0	0	1.007.140
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,56%	6.244.268	0	0	0	0	0	6.244.268
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BBVA	UF	4,81%	4.610.294	0	0	0	0	0	4.610.294
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	0	1.275.538	0	0	0	1.275.538
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	4,17%	2.536.699	0	0	0	0	0	2.536.699
96.797.930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	USD	2,74%	0	25.646	0	0	0	0	25.646
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BBVA	UF	4,81%	5.641.504	0	0	0	0	0	5.641.504
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	0	850.359	0	0	0	850.359
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	0	1.222.391	0	0	0	1.222.391
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BICE	UF	5,20%	613.454	0	0	0	0	0	613.454
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BICE	UF	5,20%	336.377	0	0	0	0	0	336.377
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BICE	UF	5,20%	3.425.119	0	0	0	0	0	3.425.119
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BICE	UF	5,20%	1.022.424	0	0	0	0	0	1.022.424
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	CHILE	UF	4,18%	5.875.725	0	0	0	0	0	5.875.725
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	CHILE	PESOS	7,44%	0	1.099.008	0	0	0	0	1.099.008
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	CHILE	UF	4,22%	970.063	0	0	0	0	0	970.063
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,92%	0	2.141.581	0	0	0	0	2.141.581
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	1.552.874	0	0	0	0	0	1.552.874
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	2.200.995	0	0	0	0	0	2.200.995
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	1.006.399	0	0	0	0	0	1.006.399
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	462.944	0	0	0	0	0	462.944
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	158.005	0	0	0	0	0	158.005
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	UF	5,75%	0	6.694.289	0	0	0	0	6.694.289
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	UF	6,08%	0	0	8.381.573	0	0	0	8.381.573
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	UF	6,08%	0	0	0	10.057.887	0	0	10.057.887
99.586.120-8	EMPRESA CONSTRUCTORA SOCOVESA TECSA S.A.	ESTADO	UF	7,35%	0	570.439	0	0	0	0	570.439
96.789.820-1	SOCOVESA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	ESTADO	PESOS	8,64%	0	123.010	0	0	0	0	123.010
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	6,72%	0	0	1.407.965	0	0	0	1.407.965
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	UF	4,81%	3.402.771	0	0	0	0	0	3.402.771
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	0	1.062.949	0	0	0	1.062.949
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	DÓLAR	2,54%	0	1.414.579	0	0	0	0	1.414.579
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	UF	5,30%	0	0	0	2.349.202	0	0	2.349.202
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	4,80%	0	0	2.964.772	0	0	0	2.964.772
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,76%	0	0	2.720.663	0	0	0	2.720.663
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,20%	0	0	4.073.600	0	0	0	4.073.600
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	8,16%	0	4.522.732	0	0	0	0	4.522.732
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,80%	0	2.823.225	0	0	0	0	2.823.225
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,54%	0	1.521.128	0	0	0	0	1.521.128
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,16%	2.263.082	0	0	0	0	0	2.263.082
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,56%	0	1.834.020	0	0	0	0	1.834.020
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	UF	5,20%	10.408.272	0	0	0	0	0	10.408.272

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2011					PLAZO M$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M$
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	UF	5,20%	336.127	0	0	0	0	0	336.127
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,49%	2.025.373	0	0	0	0	0	2.025.373
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,49%	1.289.150	0	0	0	0	0	1.289.150
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,49%	7.295.395	0	0	0	0	0	7.295.395
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,68%	2.516.000	0	0	0	0	0	2.516.000
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	15.636.426	0	0	0	0	0	15.636.426
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	1.198.622	0	0	0	0	0	1.198.622
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	478.040	0	0	0	0	0	478.040
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	INTERNACIONAL	PESOS	7,96%	2.598.322	0	0	0	0	0	2.598.322
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	INTERNACIONAL	UF	5,92%	0	2.585.918	0	0	0	0	2.585.918
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	7,80%	0	7.144.848	0	0	0	0	7.144.848
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	UF	4,18%	10.202.033	0	0	0	0	0	10.202.033
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,80%	0	2.168.477	0	0	0	0	2.168.477
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	7,32%	0	2.073.200	0	0	0	0	2.073.200
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	8,16%	0	1.170.399	0	0	0	0	1.170.399
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	CHILE	PESOS	7,62%	12.269.615	0	0	0	0	0	12.269.615
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	SANTANDER	UF	5,84%	0	10.183.808	0	0	0	0	10.183.808
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,80%	0	555.628	0	0	0	0	555.628
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,80%	0	734.296	0	0	0	0	734.296
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	3,60%	11.638	58.191	69.829	244.401	0	0	384.059
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,30%	298	1.495	1.794	7.175	1.794	0	12.556
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,30%	1.294	6.472	7.766	31.065	12.944	0	59.542
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	6,83%	881	4.404	5.285	21.140	7.047	0	38.757
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FACTORLINE	UF	7,97%	1.145	5.725	6.870	27.481	13.740	0	54.961
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FACTORLINE	UF	8,55%	231	1.157	1.388	5.554	2.546	0	10.876
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FACTORLINE	UF	8,55%	316	1.578	1.894	7.576	3.157	0	14.521
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FACTORLINE	UF	8,55%	741	3.704	4.445	16.298	0	0	25.188
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	6,31%	3.212	16.058	19.269	35.327	0	0	73.866
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	6,32%	315	1.576	1.891	946			4.728
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	12,53%	746	3.728	3.728	5.964	0	0	14.165
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	12,77%	581	2.905	3.486	1.743	0	0	8.715
95.345.000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.	CHILE	UF	2,72%	2.567	15.402	0	0	0	0	17.969
95.345.000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.	BBVA	UF	4,11%	488	1.952	0	0	0	0	2.440
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	5,08%	2.107	10.533	10.533	52.664	48.451	0	124.287
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	3,98%	17.753	71.014	106.520	426.082	426.082	124.274	1.171.725
TOTALES					**167.416.206**	**83.844.902**	**45.701.958**	**36.007.193**	**515.760**	**124.274**	**333.610.293**

18.3. Obligaciones por arrendamiento financiero

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M$	Interés M$	Valor Presente al 30.06.2012 M$
Menor a un año	544.706	(69.763)	474.943
Entre un año y cinco años	1.409.304	(98.630)	1.310.674
Total	**1.954.010**	**(168.393)**	**1.785.617**

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M$	Interés M$	Valor Presente al 31.12.2011 M$
Menor a un año	870.615	(55.067)	815.548
Entre un año y cinco años	971.382	(107.263)	864.119
Más de cinco años	106.521	(4.503)	102.018
Total	**1.948.518**	**(166.833)**	**1.781.685**

Estas obligaciones se encuentran registradas bajo el rubro Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes.

El detalle y las principales características de los contratos de leasing vigente son:

Sociedad	Tipo de Activo	Plazo	Tasa anual	Moneda	Vencimiento	Acreedor
Almagro S.A.	Oficina 502 Edificio Corporativo	144 meses	5,08%	UF	28-10-2016	Banco de Chile
Almagro S.A.	piso 1,2,3 y 4 Edific.Corporativo	144 meses	3,98%	UF	30-05-2017	Banco de Chile
Ascotan Inversiones S.A.	Puntales	48 meses	4,89%	UF	22-02-2016	Banco de Chile
Constructora Socovesa Temuco S.A	2 Camionetas Chevrolet S10 Apache III CC2.4	36 meses	10,56%	UF	25-03-2013	Banco Santander
Constructora Socovesa Temuco S.A	1 Camioneta Chevrolet D-Max TH cc3.0 y 1 Ca	36 meses	10,32%	UF	20-06-2013	Banco Santander
Constructora Socovesa Temuco S.A	11 Camionetas Chevrolet D-Max TH CC 3.0	36 meses	5,79%	UF	20-10-2013	Banco Santander
Constructora Socovesa Temuco S.A	1 Camioneta Kia Frontier2	36 meses	6,12%	UF	20-03-2014	Banco Santander
Constructora Socovesa Temuco S.A	1 Camioneta Chevrolet D-Max TH cc3.0 y 1 Ca	36 meses	7,00%	UF	15-09-2014	Factorline
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 Camioneta Volkswagen Amarok 2.0 tdi	48 meses	5,29%	UF	25-05-2015	BCI Leasing
Constructora Socovesa Santiago S.A.	4 Camionetas Chevrolet doble cabina d-max th	48 meses	6,83%	UF	15-07-2015	BCI Leasing
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 Camioneta Volkswagen Amarok 2.0 tdi	48 meses	8,55%	UF	01-10-2015	Factorline
Constructora Socovesa Santiago S.A.	2 andamios, 3 minicargadores, cinta transp. ho	36 meses	3,60%	UF	10-08-2014	Banco Santander
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 Camioneta Dmax e 4cc 2.5	48 meses	8,55%	UF	25-11-2015	Factorline
Constructora Socovesa Santiago S.A.	5 x Camioneta doble cabina D-max th cc 2.5d	48 meses	7,97%	UF	01-12-2015	Factorline
Constructora Socovesa Santiago S.A.	3 Furgones Hyundai	48 meses	10,53%	UF	10-04-2016	Banco Santander
Constructora Socovesa Santiago S.A.	3 Camionetas D-Max	48 meses	10,42%	UF	20-02-2016	Tranner
Constructora Socovesa Santiago S.A.	2 Camionetas D-Max	48 meses	5,38%	UF	26-05-2016	Banco Santander

18.4. Operaciones de Factoring y Confirming

a) Saldos vigentes de operaciones de factoring y confirming

A continuación se detallan las operaciones de factoring y sus condiciones al cierre de cada período.

Saldos al 30 de junio de 2012

Empresa	Banco	Línea	Moneda	Tipo de amortización	Fecha de ingreso	Fecha de vencimiento	Tasa nominal	Tasa efectiva	Unidades de negocio		Consolidado	Tipo
									Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción		
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	13-12-2011	07-12-2012	5,76%	5,76%	2.610.950		2.610.950	Con responsabilidad
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	BCI Factoring	Documentos por cobrar	PESOS	Al vencimiento	03-05-2012	31-08-2012	7,56%	7,56%	5.437.164		5.437.164	Con responsabilidad
Consorcio Constructor CS Ltda.	Internacional	Facturas por cobrar	PESOS	Al vencimiento	11-06-2012	05-07-2012	11,58%	11,58%		401.027	401.027	Con responsabilidad
Consorcio Constructor CS Ltda.	Internacional	Facturas por cobrar	PESOS	Al vencimiento	21-06-2012	20-07-2012	12,29%	12,29%		724.847	724.847	Con responsabilidad
Consorcio Constructor CS Ltda.	Internacional	Facturas por cobrar	PESOS	Al vencimiento	21-06-2012	20-07-2012	10,46%	10,46%		333.507	333.507	Con responsabilidad
									8.048.114	**1.459.381**	**9.507.495**	

Saldos al 31 de diciembre de 2011

Empresa	Banco	Línea	Moneda	Tipo de amortización	Fecha de ingreso	Fecha de vencimiento	Tasa		Unidades de negocio		Consolidado	Tipo
									Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción		
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	13-12-2011	07-12-2012	5,76%	5,76%	2.579.896		2.579.896	Con responsabilidad
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	BCI Factoring	Documentos por cobrar	UF	Al vencimiento	01-12-2011	10-01-2012	5,16%	5,16%	2.259.857		2.259.857	Con responsabilidad
Constructora Almagro S.A.	Banchile Factoring	Impuestos	PESOS	Al vencimiento	13-05-2011	05-05-2012	7,44%	7,44%	255.255		255.255	Con responsabilidad
									5.095.008	**0**	**5.095.008**	

Para el período terminado al 30 de junio de 2012 y para el año terminado al 31 de diciembre de 2011, no existen saldos vigentes de operaciones de confirming.

b) Operaciones acumuladas de factoring y confirming

Los montos acumulados de factoring para el período terminado al 30 de junio de 2012 y para el año terminado al 31 de diciembre de 2011, son los siguientes:

Para el período del 1.1.2012 al 30.06.2012

M$		UF	
Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción
5.437.164	**1.459.381**	**120.208**	**0**

Para el período del 1.1.2011 al 31.12.2011

M$		UF	
Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción
1.132.212	**0**	**452.100**	**0**

Los montos acumulados de confirming para el año terminado al 31 de diciembre de 2011, son los siguientes:

Para el período del 1.1.2011 al 31.12.2011

M$		UF	
Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción
300.420	**0**	**0**	**0**

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de este rubro al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre 2011 es el siguiente:

Al 30 de Junio de 2012

Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Anticipos y depósitos de clientes	22.858.203	14.567	22.872.770
Proveedores	10.469.188	3.001.862	13.471.050
Obligaciones por compras de terrenos	5.654.510		5.654.510
Otras cuentas por pagar	3.409.193	507.537	3.916.730
Retenciones	3.043.429	589.750	3.633.179
Reconocimiento cierre de proyectos	3.372.818		3.372.818
Documentos por pagar	531.855	2.194.549	2.726.404
Anticipos de contratos de construcción	370.688	5.156.947	5.527.635
Dividendos por pagar	112.339		112.339
Préstamos enlaces	55.889		55.889
Total	**49.878.112**	**11.465.212**	**61.343.324**

Al 31 de diciembre de 2011

Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Anticipos y depósitos de clientes	15.672.557		15.672.557
Proveedores	9.479.268	5.033.789	14.513.057
Obligaciones por compras de terrenos	8.621.769		8.621.769
Anticipos de contratos de construcción	803.684	4.699.606	5.503.290
Otras cuentas por pagar	4.013.611	548.420	4.562.031
Dividendos por pagar	4.371.551		4.371.551
Retenciones	2.619.116	812.216	3.431.332
Reconocimiento cierre de proyectos	3.288.510		3.288.510
Documentos por pagar	1.496.564		1.496.564
Préstamos enlaces	57.365		57.365
Total	**50.423.995**	**11.094.031**	**61.518.026**

Al 30 de Junio de 2012

Otras Cuentas por Pagar, No Corrientes	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Otras cuentas por pagar (1)	5.324.264		5.324.264
Total	**5.324.264**		**5.324.264**

Al 31 de diciembre de 2011

Otras Cuentas por Pagar, No Corrientes	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Otras cuentas por pagar (1)	4.325.042		4.325.042
Total	**4.325.042**		**4.325.042**

(1) Corresponde a deudas por compra de terrenos por UF 235.302 a junio de 2012 y por UF 194.000 al 31 de diciembre de 2011 (fecha de vencimiento 31 de julio de 2014).

20. OTRAS PROVISIONES

20.1. Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

Provisiones	30.06.2012		31.12.2011	
	Corriente M$	No Corriente M$	Corriente M$	No Corriente M$
Provisión garantía post-venta	1.749.962		1.707.902	
Provisión déficit filial		29.438		97.128
Total	**1.749.962**	**29.438**	**1.707.902**	**97.128**

Información adicional

- Provisión garantía post-venta: Corresponde a la garantía por eventuales desperfectos en la construcción de departamentos y casas, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcción.

20.2 Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes

Clase de provisiones	30.06.2012	
	Corriente	No corriente
	M$ Garantía post-venta	M$ Provisión Deficit Filiales
Saldo inicial al 1.1.2012	**1.707.902**	**97.128**
Movimientos en provisiones		
Incremento (decremento) en provisiones existentes	42.060	(67.690)
Total	**1.749.962**	**29.438**

Clase de provisiones	31.12.2011	
	Corriente	No corriente
	M$ Garantía post-venta	M$ Provisión Deficit Filiales
Saldo inicial al 1.1.2011	**1.501.593**	**9.274**
Movimientos en provisiones		
Incremento (decremento) en provisiones existentes	206.309	87.854
Total	**1.707.902**	**97.128**

21. PATRIMONIO NETO

21.1 Capital suscrito y pagado

Al 30 de junio de de 2012, el capital social asciende a M$ 127.688.597.-

21.2. Número de acciones suscritas y pagadas

Al 30 de junio de 2012 el capital de la Sociedad está representado por 1.223.935.691 acciones suscritas y pagadas sin valor nominal.

21.3. Dividendos

- Dividendos pagados en 2012

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 12 de abril de 2012, se acordó pagar un dividendo definitivo, en dinero, ascendente a $3,9.- por acción.

Efecto en patrimonio neto	30.06.2012 M$
Dividendo mínimo al 31.12.2011	4.095.943
Dividendo efectivamente pagado en 2012	(4.758.534)
Efecto en patrimonio neto	(662.591)

- Dividendos pagados en 2011

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 26 de abril de 2011, se acordó pagar un dividendo definitivo, en dinero, ascendente a $3,20.- por acción.

Efecto en patrimonio neto	30.06.2011 M$
Dividendo mínimo al 31.12.2010	3.516.050
Dividendo efectivamente pagado en 2011	(3.916.594)
Efecto en patrimonio neto	(400.544)

21.4. Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

Otras partidas del patrimonio	30.06.2012 M$	30.06.2011 M$
Primas de emisión		
Sobreprecio ventas de acciones propias	49.597.096	49.597.096
Reservas por diferencias de cambio por conversión, inversiones en el exterior	(833.028)	(1.019.877)
Otras reservas varias		
Reconocimiento de efectos por unificación de intereses	2.655.748	2.655.748
Otras reservas	3.816.083	3.816.083
Total	**55.235.899**	**55.049.050**

Información adicional

- Sobreprecio en venta de acciones propias: Corresponde al mayor valor obtenido en la colocación de acciones de pago de Socovesa S.A.
- Reservas por diferencias de cambio por conversión: Corresponde al ajuste por diferencias de conversión de una coligada indirecta que tiene una moneda funcional (dólar) diferente de la moneda de presentación de estos estados financieros.
- Reconocimiento de efectos por unificación de intereses: Corresponde a los efectos por unificación de intereses año 2005 y 2007 de Empresas Socovesa.
- Otras reservas: Corresponde principalmente, a la revalorización del patrimonio por el año 2009 por M$ 3.005.976.- y al efecto inicial de IFRS de la coligada indirecta Inversiones los Andes S.A. por M$426.592.-.

21.5. Gestión del capital

La gestión del capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía.

El objetivo de la Sociedad y sus Filiales, en relación con la gestión del capital, es resguardar la capacidad del mismo para asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo, procurando al mismo tiempo maximizar el rendimiento para sus accionistas.

Para cumplir con estos objetivos, la Compañía monitorea permanentemente el retorno que obtiene en cada una de sus áreas de negocio.

La empresa tiene como objetivo mantener un leverage adecuado, buscando con ello no asumir riesgos por sobre lo que se estima prudente. Este leverage es considerado a nivel consolidado.

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

22.1. Ingresos ordinarios

El detalle de los Ingresos de actividades ordinarias para los períodos terminados al 30 de junio de 2012 y 2011 es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	30.06.2012 M$	30.06.2011 M$
Venta de viviendas	**71.456.513**	**73.364.169**
Venta de viviendas en parte de pago	**1.186.547**	**2.002.535**
Otras ventas y servicios	**3.003.449**	**1.747.511**
Ventas y servicios varios	451.450	404.079
Venta de servicios (SELAR)	258.825	242.834
Otras ventas de constructoras	1.886.636	872.335
Ingresos por arriendos	406.538	228.263
Ventas inmobiliarias	**5.621.173**	**8.246.190**
Venta de terrenos	5.621.173	8.246.190
Ventas ingeniería	**28.499.257**	**31.375.970**
Contratos suma alzada	28.499.257	31.375.970
Total	**109.766.939**	**116.736.375**

22.2. Otros ingresos por función

El detalle de los Otros ingresos por función para los períodos terminados al 30 de junio de 2012 y 2011 es el siguiente:

Otros ingresos, por función	30.06.2012 M$	30.06.2011 M$
Asesorías y servicios prestados	3.013.598	634.623
Reverso provisiones	161.962	69.000
Utilidad en venta de activos	37.203	12.367
Indemnizaciones recibidas	42.958	
Otros ingresos	84.168	93.707
Total	**3.339.889**	**809.697**

23. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

El detalle de los Resultados Relevantes para los periodos terminados al 30 de junio de 2012 y 2011 es el siguiente:

23.1. Gastos de Administración

Gastos de administración	30.06.2012 M$	30.06.2011 M$
Remuneraciones de administración	9.630.531	7.317.685
Gastos generales	2.309.084	2.198.317
Gastos de comercialización	1.144.898	1.433.058
Honorarios de administración	1.030.960	724.722
Gastos de mantención stock	814.133	1.210.587
Depreciaciones	311.300	323.041
Amortización intangibles	150.843	195.770
Contribuciones	695.259	513.476
Donaciones	15.052	18.520
Total	**16.102.060**	**13.935.176**

23.2. Gastos por depreciación

Gastos por depreciación	30.06.2012 M$	30.06.2011 M$
En gastos de administración	288.400	306.709
En costo de explotación	573.063	408.696
Activada	16.536	94.101
Depreciación de propiedades de inversión (en GAV)	22.900	16.332
Depreciación de propiedades de inversión (en costo)	30.891	0
Total	**931.790**	**825.838**

23.3. Otros gastos por función

Otros gastos, por función	30.06.2012 M$	30.06.2011 M$
Pérdida en venta de activo fijo	29.739	11.679
Multas e intereses	52.910	10.785
Pérdida de activos incobrales	183.692	69.656
Otros egresos gastos clientes		75.154
Otros gastos fuera de explotación	161.364	84.870
Total	**427.705**	**252.144**

23.4. Ingresos Financieros

Ingresos financieros	30.06.2012 M$	30.06.2011 M$
Reajustes e intereses por activos financieros	465.377	784.381
Reajustes e intereses empresas relacionadas	7.949	
Otros	11.153	1.075
Total	**484.479**	**785.456**

23.5. Costos Financieros

Costos financieros	30.06.2012 M$	30.06.2011 M$
Reajustes e intereses con empresas relacionadas	372.819	263.962
Intereses por leasing	47.569	28.015
Intereses por factoring	84.910	32.711
Reajustes e intereses créditos bancarios	7.964.174	5.145.769
Otros gastos bancarios (a)	167.825	418.193
Total	**8.637.297**	**5.888.650**

a) Corresponde a los costos asociados a mantención de cuentas corrientes, impuestos y gastos de constitución de garantías de préstamos, cuentas vistas y otros costos menores.

23.6. Resultados por unidades de reajustes

Resultados por unidades de reajustes	30.06.2012 M$	30.06.2011 M$
Reajustes de impuestos	100.375	34.273
Reajustes otros activos	309.585	456.485
Reajustes de otros pasivos	(245.804)	(475.924)
Total	**164.156**	**14.834**

23.7. Diferencias de cambios

Diferencias de cambio	30.06.2012 M$	30.06.2011 M$
Otros pasivos	2.058	
Total	**2.058**	**0**

24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION

Las propiedades de inversión corresponden principalmente a terrenos, urbanizaciones y en menor medida a bienes inmuebles, estos últimos se deprecian linealmente en la vida útil estimada del bien (entre 20 y 50 años de vida útil).

A la fecha no existen indicios de deterioro del valor de estos activos. El Grupo de Empresas Socovesa realiza tasaciones de las principales propiedades de inversión, para determinar su valor razonable.

A juicio de la administración el rango de precios dentro del cual se encuentra el valor razonable de las propiedades de inversión, es su costo de adquisición más las urbanizaciones, que en su conjunto generan valor agregado y/o plusvalía. Por lo anterior, se estima que el valor razonable de las propiedades de inversión es superior a su costo.

La composición y movimientos de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

Composición de las propiedades de inversión		
Composición Propiedades de Inversión	**30.06.2012 M$**	**31.12.2011 M$**
Terrenos	76.902.396	76.199.090
Urbanizaciones	32.180.727	29.861.774
Bienes inmuebles	5.104.252	5.215.039
Propiedades de inversión, saldo Final	**114.187.375**	**111.275.903**

Movimientos de las propiedades de inversión	TOTAL 30.06.2012 M$	TOTAL 31.12.2011 M$
Saldo Inicial	**111.275.903**	**102.401.494**
Adiciones, propiedades de inversión	9.492.702	30.281.726
Transferencias a inventarios, propiedades de inversión	(3.788.082)	(19.595.261)
Ventas de propiedades de inversión	(2.485.829)	(10.378.302)
Otro incremento (decremento), propiedades de inversión	(307.319)	8.566.246
Cambios en propiedades de inversión, total	**2.911.472**	**8.874.409**
Propiedades de inversión, Saldo Final	**114.187.375**	**111.275.903**

El detalle de los ingresos y costos de las Propiedades de Inversión al 30 de junio de 2012 y 2011 es el siguiente:

Ingresos y costos de las Propiedades de Inversión	30.06.2012 M$	30.06.2011 M$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	166.376	55.328
Costos de operación de Propiedades de Inversión	(4.243)	(4.512)
Depreciación de Propiedades de Inversión	(53.791)	0
Resultado de la renta de Propiedades de Inversión	**108.342**	**50.816**

A continuación se muestra el efecto acumulado reconocido en resultado operacional por la venta de propiedades de inversión:

Propiedades de Inversión vendidas	30.06.2012 M$	30.06.2011 M$
Precio de ventas	5.019.450	24.152
Valor libro de la propiedad	(2.485.828)	(16.029)
Resultado de la venta	**2.533.622**	**8.123**

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	30.06.2012				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
				Patrimonio	Resultados
	%	M$	M$	M$	M$
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	30,00000%	8.430.026	(528.141)	2.529.008	(158.442)
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	30,00000%	(3.503.265)	(317.581)	(1.050.980)	(95.274)
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos S.A.	72,00000%	(231.461)	(9.299)	(166.652)	(6.693)
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,67000%	1.772.924	553.082	1.182.008	368.740
Consorcion Inmobiliario Macul S.A.	50,00000%	(321.343)	(112.865)	(160.672)	(56.433)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,33000%	(1.099.771)	(154.215)	(366.554)	(51.400)
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,67000%	(225.444)	(26.288)	(150.304)	(17.526)
Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	(34.585)	275.953	(32.855)	262.155
Socovesa División Inmobiliaria S.A.	95,00000%	(19)	250.142	(17)	237.635
Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	50,00000%	657.194	(6.479)	328.597	(3.240)
Inmobiliaria Misiones S.A.	50,00000%	1.521.506	(27.920)	760.756	(13.960)
Empresa Constructora Socovesa Tecsa S.A.	50,00000%	87.687	(61.341)	43.844	(30.671)
Empresa Constructora Socovesa De Mussy S.A.	50,00000%	(382.098)	2.548	(191.049)	1.274
Consorcio Constructor CS Ltda	50,00000%	(1.480.603)	(2.684.233)	(740.302)	(1.342.117)
Consorcio Constructor DSC Ltda	66,66000%	0	0	0	0
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,00000%	1.171.393	(104.682)	585.697	(52.341)
Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A.	30,00000%	(132.629)	(55.163)	(39.789)	(16.549)
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	27,27000%	(224.753)	(105.108)	(61.290)	(28.661)
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	(4.420)	882.323	(4.199)	838.207
Almagro División Inmobiliaria S.A.	95,00000%	(50.919)	700.449	(48.373)	665.427
Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A.	95,00000%	20.481	549.505	19.457	522.030
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,00100%	46.039.070	(1.256.248)	460	(13)
Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	0,00010%	1.183.956	508.621	1	1
Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	0,00035%	34.224.369	(913.447)	120	(3)
Constructora Socovesa Valdivia S.A.	0,05000%	2.295.034	(28.063)	1.148	(14)
Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	0,00080%	35.699.772	1.744.565	286	14
Constructora Socovesa Temuco S.A.	0,02500%	1.078.492	150.011	270	38
Socovesa Ingenieria y Construcciones S.A.	0,00001%	(56.459)	(6.113.791)	0	(1)
Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	0,01000%	1.903.665	(110.107)	190	(11)
Total				**2.438.806**	**1.022.172**

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2011				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
				Patrimonio	Resultados
	%	M$	M$	M$	M$
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	30,00000%	8.958.167	(540.379)	2.687.450	(162.114)
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	30,00000%	(3.185.685)	(684.582)	(955.706)	(205.375)
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos S.A.	72,00000%	(222.163)	(67.066)	(159.957)	(48.288)
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,67000%	975.006	1.636.445	650.037	1.091.018
Consorcion Inmobiliario Macul S.A.	50,00000%	(208.477)	(97.431)	(104.239)	(48.716)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,33000%	(945.559)	(150.496)	(315.155)	(50.160)
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,67000%	(199.157)	(53.415)	(132.778)	(35.612)
Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	(41.839)	149.579	(39.747)	142.100
Socovesa División Inmobiliaria S.A.	95,00000%	(4.343)	188.754	(4.126)	179.316
Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	50,00000%	663.674	(11.040)	331.837	(5.520)
Inmobiliaria Misiones S.A.	50,00000%	1.549.426	(32.343)	774.713	(16.172)
Empresa Constructora Socovesa Tecsa S.A.	50,00000%	149.029	(142.784)	74.515	(71.392)
Empresa Constructora Socovesa De Mussy S.A.	50,00000%	(384.645)	22.372	(192.323)	11.186
Consorcio Constructor CS Ltda	50,00000%	1.203.629	1.183.629	601.815	591.815
Consorcio Constructor DSC Ltda	66,66000%	0	0	0	0
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,00000%	1.276.074	(66.654)	638.037	(33.327)
Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A.	30,00000%	(77.465)	(78.465)	(23.240)	(23.540)
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	27,27000%	(119.647)	(120.647)	(32.628)	(32.900)
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	15.359	50.621	14.591	48.090
Almagro División Inmobiliaria S.A. (1)	95,00000%	(1.009)	65.477	(959)	62.202
Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A. (1)	95,00000%	8.000	164.008	7.598	155.808
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,00100%	46.182.023	4.994.788	462	50
Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	0,00010%	675.331	(962.161)	1	(1)
Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	0,00035%	35.137.818	(926.477)	123	(3)
Constructora Socovesa Valdivia S.A.	0,05000%	2.297.175	86.416	1.149	43
Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	0,00080%	38.046.606	6.677.817	304	53
Constructora Socovesa Temuco S.A.	0,02500%	973.485	(215.317)	243	(54)
Socovesa Ingenieria y Construcciones S.A.	0,00001%	6.057.331	(5.133.346)	1	(1)
Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	0,01000%	2.013.772	27.148	201	3
Total				**3.822.219**	**1.548.509**

26. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La Sociedad Matriz ha estructurado la segmentación de sus negocios en dos áreas; el Negocio Desarrollo Inmobiliario y Negocio Ingeniería y Construcción.

Al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, información segmentada por unidad de negocio del Estado de Situación Financiera se presenta a continuación:

Estados de Situación Financiera al 30.06.2012	Unidades de negocio			
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Eliminaciones M$	Consolidado M$
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	11.246.829	260.007		11.506.836
Otros activos financieros, corrientes	523.416			523.416
Otros activos no financieros, corrientes	1.290.450	2.828		1.293.278
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	35.631.408	39.284.352		74.915.760
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	32.870.623	328.142	(32.847.188)	351.577
Inventarios	346.880.330			346.880.330
Activos por impuestos, corrientes	10.597.001	5.828.281		16.425.282
Total de Activos corrientes	**439.040.057**	**45.703.610**	**(32.847.188)**	**451.896.479**
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	3.276.900			3.276.900
Derechos por cobrar, no corrientes	437.177			437.177
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	187.677.545		(184.981.805)	2.695.740
Activos intangibles distintos de la plusvalía	49.150.979	18.444		49.169.423
Plusvalía	12.900.421			12.900.421
Propiedades, planta y equipo	19.204.301	1.404.681		20.608.982
Propiedad de inversión	114.187.375			114.187.375
Activos por impuestos diferidos	8.826.421	3.751.460		12.577.881
Total de Activos no corrientes	**395.661.119**	**5.174.585**	**(184.981.805)**	**215.853.899**
Total de activos	**834.701.176**	**50.878.195**	**(217.828.993)**	**667.750.378**
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	316.196.752	2.034.875		318.231.627
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	51.083.037	11.465.212	(1.204.925)	61.343.324
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	14.783.831	38.322.083	(32.847.188)	20.258.726
Otras provisiones, corrientes	1.749.962			1.749.962
Pasivos por Impuestos, corrientes	381.448	3.258		384.706
Otros pasivos no financieros, corrientes	1.367.073			1.367.073
Total de Pasivos Corrientes	**385.562.103**	**51.825.428**	**(34.052.113)**	**403.335.418**
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	33.829.592			33.829.592
Otras cuentas por pagar, no corrientes	5.324.264			5.324.264
Otras provisiones, no corrientes	139.021		(109.583)	29.438
Pasivo por impuestos diferidos	9.810.522	421		9.810.943
Total de Pasivos no corrientes	**49.103.399**	**421**	**(109.583)**	**48.994.237**
Total de pasivos	**434.665.502**	**51.825.849**	**(34.161.696)**	**452.329.655**
Patrimonio				
Capital emitido	260.115.240	15.720.340	(148.146.983)	127.688.597
Ganancias (pérdidas) acumuladas	64.054.486	(15.934.592)	(18.062.473)	30.057.421
Primas de emisión	49.597.096			49.597.096
Otras reservas	23.051.158	157.793	(17.570.148)	5.638.803
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	**396.817.980**	**(56.459)**	**(183.779.604)**	**212.981.917**
Participaciones no controladoras	3.217.694	(891.195)	112.307	2.438.806
Patrimonio total	**400.035.674**	**(947.654)**	**(183.667.297)**	**215.420.723**
Total de patrimonio y pasivos	**834.701.176**	**50.878.195**	**(217.828.993)**	**667.750.378**

Estados de Situación Financiera al 31.12.2011	Unidades de negocio			
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Eliminaciones M$	Consolidado M$
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	10.084.399	1.353.256		11.437.655
Otros activos financieros, corrientes	1.068.348			1.068.348
Otros activos no financieros, corrientes	916.389	11.828		928.217
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	70.983.597	40.698.552		111.682.149
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	33.356.186	206.488	(29.812.890)	3.749.784
Inventarios	297.899.658	35.008		297.934.666
Activos por impuestos, corrientes	11.022.409	5.657.060		16.679.469
Total de Activos corrientes	**425.330.986**	**47.962.192**	**(29.812.890)**	**443.480.288**
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	3.025.961			3.025.961
Derechos por cobrar, no corrientes	428.583			428.583
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	187.815.368		(184.979.324)	2.836.044
Activos intangibles distintos de la plusvalía	48.343.884	4.549		48.348.433
Plusvalía	12.900.421			12.900.421
Propiedades, planta y equipo	19.236.359	1.489.336		20.725.695
Propiedad de inversión	111.275.903			111.275.903
Activos por impuestos diferidos	7.398.803	2.213.343		9.612.146
Total de Activos no corrientes	**390.425.282**	**3.707.228**	**(184.979.324)**	**209.153.186**
Total de activos	**815.756.268**	**51.669.420**	**(214.792.214)**	**652.633.474**
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	295.877.091	684.850		296.561.941
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	57.847.221	11.094.031	(7.423.226)	61.518.026
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	16.167.563	33.299.041	(29.812.890)	19.653.714
Otras provisiones, corrientes	1.707.902			1.707.902
Pasivos por Impuestos, corrientes	2.308.515	51.369		2.359.884
Otros pasivos no financieros, corrientes	38.919			38.919
Total de Pasivos Corrientes	**373.947.211**	**45.129.291**	**(37.236.116)**	**381.840.386**
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	32.951.608			32.951.608
Otras cuentas por pagar, no corrientes	4.325.042			4.325.042
Otras provisiones, no corrientes	205.505		(108.377)	97.128
Pasivo por impuestos diferidos	9.322.884	842		9.323.726
Total de Pasivos no corrientes	**46.805.039**	**842**	**(108.377)**	**46.697.504**
Total de pasivos	**420.752.250**	**45.130.133**	**(37.344.493)**	**428.537.890**
Patrimonio				
Capital emitido	260.114.240	15.720.340	(148.145.983)	127.688.597
Ganancias (pérdidas) acumuladas	55.266.566	(9.820.801)	(8.191.722)	37.254.043
Primas de emisión	49.597.096			49.597.096
Otras reservas	26.796.081	157.793	(21.220.245)	5.733.629
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	**391.773.983**	**6.057.332**	**(177.557.950)**	**220.273.365**
Participaciones no controladoras	3.230.035	481.955	110.229	3.822.219
Patrimonio total	**395.004.018**	**6.539.287**	**(177.447.721)**	**224.095.584**
Total de patrimonio y pasivos	**815.756.268**	**51.669.420**	**(214.792.214)**	**652.633.474**

Al 30 de junio de 2012 y 2011 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Resultados integrales se presenta a continuación:

Estados de Resultados al 30.06.2012	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	81.252.319	28.514.620	109.766.939
Costo de ventas	(60.553.976)	(34.486.918)	(95.040.894)
Ganancia bruta	**20.698.343**	**(5.972.298)**	**14.726.045**
Otros ingresos, por función	3.277.103	62.786	3.339.889
Gasto de administración	(14.319.294)	(1.782.766)	(16.102.060)
Otros gastos, por función	(347.083)	(80.622)	(427.705)
Ingresos financieros	465.165	19.314	484.479
Costos financieros	(7.444.723)	(1.192.574)	(8.637.297)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	22.215		22.215
Diferencias de cambio	2.058		2.058
Resultados por unidades de reajuste	104.808	59.348	164.156
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	**2.458.592**	**(8.886.812)**	**(6.428.220)**
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(533.556)	1.449.917	916.361
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	**1.925.036**	**(7.436.895)**	**(5.511.859)**
Ganancia (Pérdida)	**1.925.036**	**(7.436.895)**	**(5.511.859)**
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(470.286)	(6.063.745)	(6.534.031)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	2.395.322	(1.373.150)	1.022.172
Ganancia (pérdida)	**1.925.036**	**(7.436.895)**	**(5.511.859)**

Estados de Resultados al 30.06.2011	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	85.300.119	31.436.256	116.736.375
Costo de ventas	(65.370.993)	(31.705.513)	(97.076.506)
Ganancia bruta	**19.929.126**	**(269.257)**	**19.659.869**
Otros ingresos, por función	802.004	7.693	809.697
Gasto de administración	(12.092.609)	(1.842.567)	(13.935.176)
Otros gastos, por función	(247.355)	(4.789)	(252.144)
Ingresos financieros	724.117	61.339	785.456
Costos financieros	(5.232.670)	(655.980)	(5.888.650)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(29.174)		(29.174)
Resultados por unidades de reajuste	(37.804)	52.638	14.834
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	**3.815.635**	**(2.650.923)**	**1.164.712**
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(549.904)	405.537	(144.367)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	**3.265.731**	**(2.245.386)**	**1.020.345**
Ganancia (Pérdida)	**3.265.731**	**(2.245.386)**	**1.020.345**
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	2.294.648	(2.362.615)	(67.967)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	971.083	117.229	1.088.312
Ganancia (pérdida)	**3.265.731**	**(2.245.386)**	**1.020.345**

Al 30 de junio de 2012 y 2011 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Flujo de Efectivo se presenta a continuación:

Estados de Flujo de Efectivo al 30.06.2012	Unidades de negocio			
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Eliminaciones M$	Consolidado M$
Estado de Flujo de Efectivo Directo				
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	187.308.484	33.395.546	0	220.704.030
Pagos procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	0	0	0	0
Otros cobros por actividades de operación	2.573.390	31.760	0	2.605.150
Clases de pagos	0			0
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(158.380.139)	(29.677.017)	0	(188.057.156)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(29.919.587)	(8.277.365)	0	(38.196.952)
Otros pagos por actividades de operación	(1.387.248)	(60.336)	0	(1.447.584)
Dividendos pagados	(7.327.378)	0	0	(7.327.378)
Dividendos recibidos	11.152	0	0	11.152
Intereses pagados	(9.490.708)	(15.482)	0	(9.506.190)
Intereses recibidos	195.132	43.592	0	238.724
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	193.629	99.947	0	293.576
Otras entradas (salidas) de efectivo	(246)	0	0	(246)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**(16.223.519)**	**(4.459.355)**	**0**	**(20.682.874)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Préstamos a entidades relacionadas	(1.589.403)	(243.350)	1.832.753	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	9.161	5.100	0	14.261
Compras de propiedades, plantas y equipos	(913.288)	(55.257)	0	(968.545)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	290.074	0	0	290.074
Compras de activos intangibles	(1.121.141)	(17.325)	0	(1.138.466)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**(3.324.597)**	**(310.832)**	**1.832.753**	**(1.802.676)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0	0	0
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	62.117.406	2.034.352	0	64.151.758
Total importes procedentes de préstamos	62.117.406	2.034.352	0	64.151.758
Préstamos de entidades relacionadas	4.112.895	2.333.988	(1.832.753)	4.614.130
Pagos de préstamos	(42.707.115)	(691.402)	0	(43.398.517)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(238.466)	0	0	(238.466)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(2.574.174)	0	0	(2.574.174)
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**20.710.546**	**3.676.938**	**(1.832.753)**	**22.554.731**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa	**1.162.430**	**(1.093.249)**	**0**	**69.181**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**1.162.430**	**(1.093.249)**	**0**	**69.181**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	10.084.399	1.353.256	0	11.437.655
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	**11.246.829**	**260.007**	**0**	**11.506.836**

Estados de Flujo de Efectivo al 30.06.2011	Unidades de negocio			
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Eliminaciones M$	Consolidado M$
Estado de Flujo de Efectivo Directo				
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	96.808.648	47.749.896	0	144.558.544
Pagos procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	(4.936)	0	0	(4.936)
Otros cobros por actividades de operación	1.476.619	(76.055)	0	1.400.564
Clases de pagos	0			0
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(79.443.037)	(42.696.573)	0	(122.139.610)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(24.963.983)	(11.455.493)	0	(36.419.476)
Otros pagos por actividades de operación	(1.077.638)	(103.622)	0	(1.181.260)
Dividendos pagados	(6.389.392)	0	0	(6.389.392)
Dividendos recibidos	0	0	0	0
Intereses pagados	(5.339.917)	(14.180)	0	(5.354.097)
Intereses recibidos	61.543	61.323	0	122.866
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	953.617	121.013	0	1.074.630
Otras entradas (salidas) de efectivo	302.858	0	0	302.858
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**(17.615.618)**	**(6.413.691)**	**0**	**(24.029.309)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Préstamos a entidades relacionadas	(23.302.048)	0	17.424.009	(5.878.039)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	25.382	0	0	25.382
Compras de propiedades, plantas y equipos	(698.794)	(374.881)	0	(1.073.675)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	955.307	0	0	955.307
Compras de activos intangibles	(1.106.628)	0	0	(1.106.628)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**(13.949.746)**	**(374.881)**	**7.246.974**	**(7.077.653)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	(500)	0	0	(500)
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	66.867.028	537.486	0	67.404.514
Total importes procedentes de préstamos	66.867.028	537.486	0	67.404.514
Préstamos de entidades relacionadas	6.515.462	17.424.009	(17.424.009)	6.515.462
Pagos de préstamos	(36.953.768)	(549.633)	0	(37.503.401)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(260.336)	(10.177.035)	10.177.035	(260.336)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	0	0	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(394.837)	0	0	(394.837)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**35.773.049**	**7.234.827**	**(7.246.974)**	**35.760.902**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa	**4.207.685**	**446.255**	**0**	**4.653.940**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	171	0	171
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**4.207.685**	**446.426**	**0**	**4.654.111**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	5.636.715	818.879	0	6.455.594
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	**9.844.400**	**1.265.305**	**0**	**11.109.705**

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

27.1 Juicios y acciones legales

a. Juicios

a.1 Juicios Laborales y Reclamaciones Administrativas al 30 de Junio de 2012.

Socovesa S.A. y filiales son parte en demandas laborales 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.

a.2 Juicios Civiles al 30 de Junio de 2012.

a.2.1 Nuestra filial Socovesa Ingeniería y Construcciones es parte demandante en un juicio iniciado en contra de la Ilustre Municipalidad de Temuco e Instituto Nacional del Deporte por el cobro de estados de pago adeudados (ejecutados y aprobados) más obras extras (ejecutadas y pendientes de aprobación), en la ejecución del Proyecto Estadio de Temuco. La gestión judicial tomó 2 años en iniciarse a la espera de un dictamen de la Contraloría Regional de la República, que validó la postura conceptual de nuestra filial. En base a tal dictamen hemos fundado nuestras pretensiones ante el Tercer Juzgado de Letras de Temuco.

El monto total demandado por nuestra filial asciende a UF81.508, más intereses y costas. El monto demandando se encuentra activado en el rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” de los Estados de Situación Financiera de nuestra filial.

La causa se encuentra actualmente en etapa de prueba, estimándose que el fallo de primera instancia pudiera ser emitido durante el segundo semestre de 2013.

a.2.2 Nuestra filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. es parte demandante en un juicio iniciado en contra del Servicio de Salud de Arauco por el cobro de estados de pago adeudados (ejecutados y aprobados) más gastos asociados a aumentos de plazo más obras extras (ejecutadas y pendientes de aprobación), en la ejecución del Proyecto Hospital Cañete.

El monto total demandado por nuestra filial asciende a UF420.000, más intereses y costas. El monto demandando se encuentra activado en el rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” de nuestra filial.

La causa se encuentra actualmente en proceso de notificación, no habiéndose iniciado aún la etapa de discusión, estimándose que el fallo de primera instancia pudiera ser emitido durante el primer semestre de 2015.

a.2.3 Socovesa S.A. y filiales son parte en otras demandas civiles de menor cuantía, relacionadas con el giro normal de sus operaciones, estimándose que ellas no tendrán un efecto material en los resultados de la Sociedad.

a.3. Juicios Arbitrales al 30 de Junio de 2012.

a.3.1.- Casas Calama.

Nuestra coligada Constructora Socovesa Tecsa S.A. (SOCTEC), de la cual nuestra filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. posee un 50%, sigue siendo parte de un juicio arbitral en contra de Codelco – División Norte, seguido ante el Juez Arbitro Arbitrador señor

Enrique Barros Bourie. La causa se origina en una reclamación a Codelco – División Norte por sobrecostos de su responsabilidad en que debió incurrir SOCTEC a propósito de la ejecución de un contrato de construcción de viviendas en Calama, los cuales se encuentran activados en el rubro Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar por nuestra coligada por un monto ascendente a UF329.916 al 30 de junio de 2012. El monto posteriormente demandado ante el Árbitro es superior a la activación en aproximadamente un 20%, dado que se incorporaron costos financieros e indemnización de otros perjuicios sufridos por SOCTEC con ocasión del contrato.

La causa se encuentra actualmente en etapa de fallo. El árbitro de la causa solicitó una prórroga para la dictación de su fallo, comprometiéndolo para el día 31 de octubre de 2012.

a.3.2.- Terrenos Ciudad Empresarial.

Nuestra filial Almagro S.A. ha sido demandada ante el Juez Árbitro Sr. Luis Morand Valdivieso por la empresa Ciudad Empresarial S.A. La demanda se funda en un supuesto incumplimiento de nuestra filial a sucesivos convenios inmobiliarios suscritos respecto de la compra de lotes de tierra adquiridos durante el año 2007, los que a juicio de la parte demandante la autorizan a obtener un sobreprecio sobre los lotes vendidos. Nuestra filial ha rechazado terminantemente el haber incumplido sus compromisos y ha acreditado que el pretendido sobreprecio es absurdo dadas las condiciones de mercado imperantes en la zona.

El monto total por el que fue demandada nuestra filial asciende a UF159.953 más intereses y costas.

La causa se encuentra actualmente en etapa de prueba, estando pendiente la dictación del auto de prueba.

b. Prenda de Acciones de Almagro S.A.

El 19 de noviembre de 2007, la Sociedad constituyó prenda sobre acciones de su filial Almagro S.A. en garantía de un préstamo del Banco del Estado de Chile por UF1.458.500. La prenda corresponde a las 183.147.889 acciones que la Sociedad posee por la compra de Almagro S.A.

Con motivo del crédito con el Banco Estado suscrito para la adquisición de Almagro S.A. antes indicado, Socovesa S.A. contrajo las siguientes obligaciones:

1.- Entregar dentro del los ciento veinte días siguientes al término de cada año calendario, sus estados financieros separados y consolidados al treinta y uno de diciembre del respectivo año, los que deberán ser certificados por un auditor independiente que se encuentre inscrito en el registro especial de la Superintendencia de Valores y Seguros.

2.- Mantener los siguientes indicadores financieros, los que se medirán con los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de cada año:

- Mantener un patrimonio no inferior a 98 mil millones de pesos.
- Mantener una razón de liquidez de 1.2 veces al cierre de cada año.
- Mantener una cobertura de gastos financieros no menor a 1.8 veces al cierre de cada año.

- Mantener una relación de deuda financiera de largo plazo sobre EBITDA no superior a 3.5 veces al cierre de cada año.

3.- No otorgar préstamos a terceros fuera de su giro, ni constituir garantías reales a favor de otros acreedores, salvo que simultáneamente constituya garantías similares bajo las mismas condiciones.

4.- Mantener una participación directa en la propiedad de sus filiales Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A., Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A., no inferior al 51% y el control de su administración.

5 .- El Banco quedará facultado para hacer exigible el total del crédito de largo plazo como si fuese plazo vencido, si la junta de accionistas de Socovesa S.A. acordare repartir dividendos por un monto superior al 30% de sus utilidades del ejercicio, si el actual grupo controlador no mantuviese una participación directa o indirecta en la propiedad de Socovesa S.A. no inferior al cincuenta y un por ciento y el control de su administración, entre otros.

Para el año 2011 el banco emitió carta autorizando realizar un reparto de dividendo por hasta el 35% de las utilidades del ejercicio 2011. También emitió carta autorizando el incumplimiento del "Índice de liquidez" al 31 de diciembre de 2011 (lo exigido es mayor o igual a 1,2 veces y lo real fue 1,15 veces al cierre del año dos mil once).

c. Comfort Letter emitidas por Socovesa S.A.

c.1. Socovesa S.A. ha emitido un comfort letter a favor del Banco Estado en relación con línea de crédito otorgada a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., por hasta UF324.100. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

1) Mantener la actual propiedad y control de su administración de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.
2) En el evento que la sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco Estado.

c.2. Socovesa S.A. ha emitido un comfort letter a favor del Banco Estado en relación con línea de crédito otorgada a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., por hasta UF148.750. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

1) Mantener la actual propiedad y control de su administración de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.
2) En el evento que la sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco Estado.

c.3. Socovesa S.A. ha emitido una comfort letters a favor del Banco de Crédito e Inversiones, por UF126.000.- en relación con líneas de crédito otorgadas a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. En virtud de dichos documentos, Socovesa S.A. se obligó a:

1) Mantener la actual propiedad de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.; y
2) En el evento que la sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco de Crédito e Inversiones o sus sucesores.

c.4. Socovesa S.A. ha emitido un comfort letter a favor del Banco Corpbanca por UF1.000.000.- en relación al crédito otorgado a su filial Almagro S.A. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

1) Mantener la actual propiedad de Almagro S.A.

c.5. Socovesa S.A. ha emitido un comfort letter a favor de Corpbanca por UF94.000.- en relación a la línea de crédito otorgada a Consorcio Constructor CS Ltda. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

2) Mantener la actual propiedad de Consorcio Constructor CS Ltda.
3) En el evento que la sociedad Consorcio Constructor CS Ltda. no contare con los recursos suficientes, aportar el 50% de los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones con Corpbanca.

d. Efectos de comercio

Socovesa S.A. tiene inscrita una línea de efectos de comercio de UF1.000.000 en la SVS desde el 29-06-2007. La línea tiene un plazo de 10 años y no existen garantías comprometidas. Actualmente la línea no tiene ninguna serie colocada en el mercado. En caso de realizar una emisión con cargo a esta línea, Socovesa S.A. deberá mantener una relación (deuda financiera neta) / (Patrimonio atribuible a los Controladores) < 2 veces.

27.2 SANCIONES ADMINISTRATIVAS

Durante el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2012 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2011 informados, ni la Sociedad ni sus administradores han sido sancionados por la Superintendencia de Valores y Seguros u otras autoridades administrativas.

28. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS:

(a) Garantías recibidas de terceros

Al 30 de junio de 2012 existen garantías recibidas de terceros según el siguiente detalle:

Cauciones	
Subcontratista	**MONTO M$**
Boletas y pólizas de garantía	898.252
Cheques en garantía	54.317
Total	**952.568**

(b) Garantías a favor de terceros

Garantías Directas					
Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable al 30.06.2012
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO NAUTICO	4.242.413
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO ANCORA	1.515.761
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO CASCADAS DEL SUR	1.155.783
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO IPANEMA	4.871.010
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO COPACABANA	2.926.625
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO	6.980.337
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO	794.673
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO INDEPENDENCIA	5.532.661
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO DONATELLO DA VINCI	2.924.405
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO BUONARROTI	1.018.887
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO	2.439.799
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO BARMANTE	1.677.955
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO OSCAR TENHANN	1.368.820
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO SAN OLAV LOS VIKINGOS	2.089.071
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO UPSALA 350	1.577.127
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO VASCO DE GAMA	2.797.036
VENDEDOR	INMOBILIARIA ALMAR LIMITADA	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO EL TRANQUE	9.050.944
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO PARQUE LAS ENCINAS	3.631.829
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO PARQUE LAS ENCINAS II	1.131.753
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO EL PEÑON	2.300.413
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO EL PUENTE	982.073
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO	1.136.165
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO PALQUI	3.094.795
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO ASTURIAS	4.997.468
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO FRANCISCO VILLAGRA	2.479.302
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO PEUMO - QUILLAY	5.579.635
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO HERNANDO DE AGUIRRE	2.975.957
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO LAS FLORES II	2.013.848
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO SILVINA HURTADO	2.671.524
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO VILLASECA	631.892
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO ALTAMIRA	2.511.658
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO TERRAMAR	5.061.585
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO TERRAMAR	3.729.147
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO FRANCISCO COOK	582.202
PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO FRANCISCO COOK NANSEN	998.161
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO MIGUEL ANGEL	3.352.576
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO LORENZO DE MEDICI	3.516.609
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO R.LYON	641.237
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO ESPOZ	2.601.671
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	LEASING	EDIFICIO CORPORATIVO (PISOS 101-201-301-401	1.915.004
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HOGAR SAN JOSE	1.764.096
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HOGAR SAN JOSE	426.143
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MAULE	76.590
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MAULE	666.818
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS RASTRAS	835.415
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO DÍAZ (TOLEDO)	980.358
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO DÍAZ (TOLEDO)	101.939
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO DÍAZ (TOLEDO)	1.152.329
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FARIAS Y PEREZ	2.847.395
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FE GRANDE (PORTAL DEL LIBERTADOR)	442.790
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FE GRANDE (PORTAL DEL LIBERTADOR)	1.504.863

Garantías Directas					
Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable al 30.06.2012
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	DIGUILLIN - ANTILHUE	1.090.167
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	DIGUILLIN - ANTILHUE	1.471.142
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	DIGUILLIN - ANTILHUE	1.544.273
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LT F-5 LOMAS COLORADAS + LT 2D32	291.785
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LT F-5 LOMAS COLORADAS + LT 2D32	236.423
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LT F-5 LOMAS COLORADAS + LT 2D32	3.270.813
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS TRES PASCUALAS	629.874
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL VENADO	200.145
SCOTIABANK (p)	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	WILKE	200.145
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ARUTA - SCHAUB - GONZALEZ	389.443
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LT 1A Y LT 2A2 TOLPAN SUR	1.747.702
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LT 1A Y LT 2A2 TOLPAN SUR	797.791
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LT 1A Y LT 2A2 TOLPAN SUR	1.037.723
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BAVESTRELLO	1.012.216
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LT V4 A1 A2 A3 + 2 ESPERANZA + B TROMEN BAJ	4.456.936
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LT X2 TERRENO CURRIN ALCALA	879.600
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LT V4B G. FLORES ALCALA	1.814.978
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	STA CECILIA LT 8 Y LT 8A	376.395
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	STA CECILIA LT 8 Y LT 8A	187.357
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CALATAYUD	200.145
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CALATAYUD	200.145
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTILLA DEL MAIPO, PARCELA 8	389.443
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	UFRO - MARTIN LUTERO	838.872
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CAJON	571.072
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTOS DE MAIPO (RESTOVIC)	1.182.086
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTOS DE MAIPO (RESTOVIC)	1.747.702
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PRÜFER (JARDÍN PRADO)	797.791
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PRÜFER (JARDÍN PRADO)	1.037.723
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SANTA MARIA LABRANZA	76.136
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INSOTEM	1.012.216
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INSOTEM	922.751
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INSOTEM	1.384.126
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	INSOVAL	431.011
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTES SILOS DE TOROBAYO SITIOS	2.945.805
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTES SILOS DE TOROBAYO SITIOS	1.739.984
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BELLAVISTA	311.293
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BELLAVISTA	858.292
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BELLAVISTA	533.089
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR AUSTRAL (LA LAGUNA- PALOMA)	1.325.014
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR AUSTRAL (LA LAGUNA- PALOMA)	271.652
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR AUSTRAL (LA LAGUNA- PALOMA)	4.456.936
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MELIPULLI	879.600
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CHINQUIHUE	108.340
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CHINQUIHUE	3.635.279
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CHINQUIHUE	1.814.978
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CHINQUIHUE	376.395
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BORQUEZ	187.357
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BORQUEZ	768.376
BICE	CONSTRUCTORA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VILLA ESTANCIA AUSTRAL	750.005
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PIEDRA ROJA (COLINA)	1.588.379
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PIEDRA ROJA (COLINA)	277.326
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CHAMISERO	1.630.923
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CHAMISERO	82.169
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CHAMISERO	768.788
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CHAMISERO	1.602.684
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE F	243.834
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE E	693.983
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE E	750.252
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE C	1.569.892

Garantías Directas					
Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable al 30.06.2012
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE G	1.447.457
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE H	264.828
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS MONJES - LOTES 7A-1	522.772
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS MONJES - LOTES 7A-2	287.097
CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 4 (NIC 2)	622.603
CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 3	609.639
CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 2	609.964
CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 5	1.000.514
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RESTO LOTE 60	360.749
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PILOTOS	97.706
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BARRIO LAUTARO	2.247.257
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BARRIO LAUTARO	277.389
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BARRIO LAUTARO	2.338.631
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARCELA 63	804.979
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARCELA 65 b	785.098
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TRES MONTES QUILICURA	990.769
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TRES MONTES QUILICURA	411.896
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TRES MONTES QUILICURA	318.357
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TRES MONTES QUILICURA	1.845.254
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MACHALI Lote A-1 Etapa 1	2.651.473
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MACHALI Lote A-2 Etapa 1	224.746
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MACHALI Lote A-1	1.000.120
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MACHALI Lote A.2	689.222
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RANCAGUA - STA SILVIA Y FILOMENA	267.306
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RANCAGUA - STA SILVIA Y FILOMENA	132.076
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RANCAGUA - STA SILVIA Y FILOMENA	3.617.536
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE N° 1	2.358.908
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE N° 1	676.837
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE N°2	476.604
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	GRANEROS	462.884
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	GRANEROS	753.242
ITAU	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 5	1.165.385
ITAU	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 5	207.841
ITAU	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 6	2.215.882
SECURITY	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 4C1	4.346.355
SECURITY	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 4C1	1.258.993
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 3 A-3	1.871.224
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LARAPINTA LOTE 6B1	76.291
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LARAPINTA LOTE 6B2	206.508
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LARAPINTA LOTE 6B3	148.173
CHILE	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LARAPINTA LOTE 6B4	353.709
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LARAPINTA LOTE 6B5	162.275
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LARAPINTA LOTE 6B6	175.684
CHILE	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LARAPINTA LOTE 6B7	321.771
CHILE	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LARAPINTA LOTE 6B8	842.777
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LARAPINTA LOTE 6B9	433.631
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LARAPINTA LOTE 6B10	364.079
CHILE	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LARAPINTA LOTE 6B11	400.617
CHILE	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LARAPINTA LOTE 6B12	1.238.358
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LARAPINTA LOTE 6B13	1.346.726
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LARAPINTA LOTE 6B14	735.827
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LARAPINTA LOTE 6B15	183.891
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LARAPINTA LOTE 6B16	106.780
CHILE	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LARAPINTA LOTE 6B17	170.036
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LARAPINTA LOTE 6B18	346.831
CHILE	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 1	239.675
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARCELA 82	400.135
CHILE	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LARAPINTA NO URBANO LOTE 7	633.032
CHILE	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LARAPINTA NO URBANO LOTE 8	311.204
BCI	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LINDEROS	8.113.150
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA VS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FERNANDEZ ALBANO 161	362.389
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA VS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FERNANDEZ ALBANO 167	271.792
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SAN JOAQUIN	3.501.286
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SAN JOAQUIN	888.786
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA	PAGARES POR COBRAR	2.610.950
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA	DOCUMENTOS POR COBRAR	5.437.164
INTERNACIONAL	CONSORCIO CONSTRUCTOR CS LIMITADA	FILIAL	PRENDA	FACTURAS POR COBRAR	1.459.381
	Total Garantías al 30.06.2012				**256.957.800**

29. MEDIO AMBIENTE

Los principales desembolsos en proyectos para mejorar el medio ambiente efectuado por la Sociedad a través de su filial Servicios Sanitarios Larapinta S.A. al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, se detallan a continuación:

MEDIO AMBIENTE	30.06.2012 M$	31.12.2011 M$
Plantas elevadoras de aguas servidas	106.237	106.237
Plantas de tratamientos de aguas servidas	2.105.404	2.105.404
Emisarios de descarga de aguas servidas	95.491	95.491
Total	**2.307.132**	**2.307.132**

Estos montos se clasifican dentro del rubro Propiedades, Plantas y Equipos.

30. COSTOS POR PRESTAMOS

Política de préstamos que devengan intereses:

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos que cumplan las condiciones para su calificación, son capitalizados, formando parte del costo de dichos activos.

Política de capitalización de costos por intereses:

Se capitalizan aquellos intereses pagados o devengados provenientes de deudas que financian exclusivamente activos calificados, según lo estipulado en NIC 23.

Detalle	30.06.2012 M$	30.06.2011 M$
Importe de los costos por préstamos capitalizados	4.283.675	3.750.584
Tasa de capitalización utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización (promedio mensual)	0,5651%	0,5574%
Porcentaje de capitalización de intereses	33,15%	38,91%

31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

31.1 Políticas de Gestión de Riesgos

La estrategia de Gestión del Riesgo está orientada a resguardar los principios de estabilidad y sustentabilidad del grupo, eliminando o mitigando las variables de incertidumbre que la afectan o puedan afectar.

Gestionar integralmente los riesgos supone identificar, medir, analizar y controlar los distintos riesgos a los que están expuestas las distintas áreas de desarrollo del grupo, así como estimar el impacto en cada regional y en la posición consolidada de las mismas, y su seguimiento y control en el tiempo. En este proceso intervienen tanto la alta gerencia del Grupo de Empresas Socovesa, como las áreas tomadoras de riesgo.

Los límites de riesgo tolerables, las métricas para la medición del riesgo, la periodicidad de los análisis de riesgo son políticas normadas por el Directorio del Grupo de Empresas Socovesa.

La función de control de riesgo es realizada por el Comité Ejecutivo con el apoyo de Asesores Externos, apoyado por las áreas de Control de Gestión, la Gerencia de Planificación y Desarrollo, la Fiscalía, la Gerencia de Finanzas Corporativas, el Centro de Servicios Compartidos y la Contraloría.

31.2 Factores de Riesgo

Son los riesgos de carácter estratégico debido a factores externos e internos de la Sociedad tales como el ciclo económico, competencia, oferta y condiciones de financiamiento hipotecario del sector público, requerimiento de capital y condiciones de financiamiento, regulación en materia de desarrollos inmobiliarios y construcción, disponibilidad de terrenos, tipo de cambio y precios de commodities. También dentro de esta categoría están los riesgos provenientes de la gestión de proyectos, fallas en equipos y mantención.

Los principales factores de riesgo que enfrenta la Sociedad son:

Riesgo de Ciclo Económico

El riesgo de Ciclo Económico incluye variables económicas como tasa de interés y condiciones de financiamiento, inflación, tasa de desempleo y expectativas económicas. El sector de la construcción se caracteriza por ser pro-cíclico ante los shocks económicos, sobre-reaccionando en períodos de crecimiento y cayendo más que el producto en períodos de crisis. El Banco Central reacciona frente a las fluctuaciones de los ciclos económicos haciendo fluctuar las tasas de interés y los consumidores cambiando sus hábitos de consumo frente al cambio de las expectativas económicas. La empresa tiene un asesor externo en esta materia, que expone periódicamente sobre los posibles cambios de la economía global y nacional, lo que le permite a la empresa reaccionar frente a los cambios de tendencia de los ciclos económicos, pues como ya lo mencionamos, la Industria Inmobiliaria reacciona acentuando los ciclos.

El negocio Inmobiliario depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas económicas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de servir la deuda hipotecaria. Incrementos en las tasas de interés y el resultante aumento en el costo de crédito, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente afectar la demanda por viviendas mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos. La Compañía ha buscado diversificar su negocio en términos de mercados geográficos y productos, a distintos segmentos socioeconómicos como forma de administrar este riesgo. No obstante lo anterior, el efecto de un cambio en las expectativas económicas sólo afecta las ventas futuras, pues las ya realizadas están respaldadas con documentos legales (promesas de compraventa o cierres de negocio) que garantizan razonablemente que la venta se realizará.

Por su parte, el negocio de ingeniería y construcción depende de las inversiones privadas y públicas. Las primeras están ligadas en forma importante al ciclo económico, ya que dependen de las expectativas del sector privado; sin embargo, la inversión pública es en muchos casos contra cíclica, ya que el Gobierno la utiliza como mecanismo reactivador dado el importante uso de recursos humanos que requiere este negocio.

Riesgo Político y de Regulación en Materia de Desarrollo Inmobiliario y Construcción

Cambios en la estabilidad política pueden afectar negativamente los resultados de la empresa. Las actividades del Grupo de Empresas Socovesa están sujetas a una estricta regulación, y dependen del otorgamiento de permisos y licencias de construcción, uso de suelos y regulaciones ambientales. La industria está sujeta a modificaciones a la actual regulación en cuanto a obtención de permisos, planos reguladores, leyes tributarias, exigencias ambientales, etc… Cambios de este tipo pueden afectar la factibilidad y rentabilidad de los proyectos de la Sociedad.

En la actualidad no existe ningún cambio en la estabilidad política y normativas que haya afectado o que se estime afectará a nuestra empresa y a los resultados de este año.

Riesgo de Competencia

La industria inmobiliaria y de ingeniería y construcción en Chile están altamente fragmentadas existiendo un gran número de empresas dedicadas al desarrollo y construcción de viviendas y realizando contratos de construcción. Esto podría generar situaciones en que compañías de menor solvencia financiera, ante un escenario de menor actividad, resuelvan disminuir sus precios afectando la rentabilidad del sector.

Este riesgo cada vez es menor, pues la industria de la construcción está cada vez más concentrada, lo que en la práctica significa que las empresas son más grandes y por lo tanto más solidas financieramente. Además Empresas Socovesa es socia tanto de la Cámara Chilena de la Construcción como de la Asociación de Inmobiliarios, lo que le permite debatir temas con un número importante de otros actores de la industria, logrando con ello establecer buenas prácticas que permitan una sana competencia. También mitigamos este riesgo mediante la inversión en

nuestras Marcas, activo que después del terremoto del 27 de febrero del 2010 ha pasado a tener una mayor relevancia.

Dadas las circunstancias actuales de mercado, no se ve que este riesgo pueda presentarse.

Riesgos de Siniestros

La empresa tiene por política el mantener asegurados todos sus activos sujetos a riesgo, entre ellos los edificios institucionales, todos los proyectos inmobiliarios (casas y edificios) y de ingeniería y construcción, las salas de venta y los departamentos pilotos con sus contenidos; la flota de vehículos, maquinarias y equipos. Adicionalmente tenemos seguros de responsabilidad civil, de remesa de valores y seguro de vida de nuestros trabajadores.

Los proyectos que construimos, tanto en el área de Ingeniería y Construcción como Inmobiliarios, actividades que en sí son fuente de riesgo, se aseguran con pólizas ad hoc al riesgo que se pretende cubrir. Así pues tenemos seguros contratados de "Todo Riesgo Construcción", que cubre los riesgos desde el momento en que se demuelen las casas sobre las que se construirá un edificio o casas, hasta el momento en que la propiedad es recepcionada; seguro de "Incendio" hasta el momento en que es transferida al futuro propietario; etc.. Estos seguros están pensados para cubrir todos los riesgos asociados a la industria de la construcción, por lo que consideramos que estamos razonablemente cubiertos. Para cubrir bien estos riesgos contamos con la asesoría de Corredores de Seguros.

No hay siniestros que no estén cubiertos por nuestras pólizas vigentes que puedan afectar en forma significativa los resultados del año.

Riesgos Inherentes al Financiamiento Hipotecario del Sector Privado y Subsidios del Sector Público

Si bien en las viviendas sobre UF 2.000 la decisión de compra sólo es influenciada por las tasas de interés, en el segmento bajo las UF 2.000 y especialmente en la vivienda social es el financiamiento otorgado por el sector público el que incide en la demanda. Las ventas de la Compañía en el segmento de viviendas sociales dependen del financiamiento hipotecario y de la política de subsidios proveniente de organismos gubernamentales, principalmente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cambios en la política de construcción de viviendas sociales y la entrega de subsidios habitacionales por parte del Estado podrían afectar los resultados de la Compañía.

La compañía mantiene una situación de mercado muy favorable en los segmentos medios altos y altos que responde a las bajas tasas de financiamiento hipotecario que ofrece el sector privado. No se ve un riesgo en el mediano plazo en este aspecto.

Respecto al riesgo que supone un cambio en la Política de Subsidios, durante los años 2010 y 2011 la empresa se vio afectada por la disminución de los subsidios entregados por el Estado; sin embargo, durante el 2012 el ministerio de vivienda tiene programado un aumento en la

adjudicación de subsidios respecto a la de años anteriores, lo que sin duda ha beneficiado y seguirá beneficiando a los segmentos medios bajos y bajos.

Riesgo Financiero

Son aquellos riesgos ligados a la imposibilidad de realizar transacciones o al incumplimiento de obligaciones procedentes de las actividades por falta de fondos, como también las variaciones de tasas de interés, tipos de cambios, quiebra de la contraparte u otras variables financieras de mercado que puedan afectar patrimonialmente al Grupo de Empresas Socovesa.

- **Riesgo de Crédito**

La empresa se ve expuesta a este riesgo derivado de la posibilidad de que una contraparte falle en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y produzca una pérdida económica o financiera. El Riesgo de crédito esta dado en gran medida por la composición de las cuentas por cobrar. Desde la perspectiva inmobiliaria, salvo casos excepcionales, se escritura y hace entrega de la propiedad una vez que el cliente ha pagado el 100% del valor de ella, quedando por cobrar a los bancos y al Estado el monto asociado a los créditos hipotecarios, libretas de ahorro y subsidios. No existe por lo tanto un riesgo alto. En el caso de Obras de Ingeniería y Construcción, antes de iniciar una obra se verifica la solvencia del cliente y su liquidez para enfrentar mayores costos en el proyecto.

- **Riesgo de Liquidez**

Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos de inversiones y gastos del negocio, vencimientos de deuda, etc.

Los fondos necesarios para hacer frente a éstas salidas de flujo de efectivo se obtienen de los propios recursos generados por la actividad ordinaria del Grupo de Empresas Socovesa y por la contratación de líneas de crédito que aseguren fondos suficientes para soportar las necesidades previstas por un período, manteniendo siempre líneas aprobadas por los bancos para enfrentar contingencias o inversiones imprevistas. La naturaleza del negocio del Grupo de Empresas Socovesa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. Socovesa S.A. depende de recursos propios y de la obtención de recursos de parte de terceros para financiar sus proyectos. El monto y el momento de realización de dichas inversiones dependen de las condiciones de mercado. El ciclo económico en gran medida es el que gatilla la aparición de este riesgo; sin embargo, si por alguna razón el riesgo de ciclo económico no fue controlado a tiempo, este “riesgo” obliga a la empresa a detener sus nuevas inversiones.

Se efectúan proyecciones de flujo de caja de corto, mediano y largo plazo, además de un análisis mensual de la situación financiera de cada filial. Se observan constantemente las expectativas del mercado de deuda, analizando la conveniencia de tomar nuevos financiamientos y/o reestructurar deudas. En este sentido, existen políticas definidas en base a parámetros que son controlados permanentemente.

- **Riesgo de Tipo de Cambio**

El riesgo de tipo de cambio viene dado principalmente por los pagos que se deben realizar en monedas distintas al peso, por obligaciones contraídas en la construcción de viviendas, y por la deuda contratada en moneda distinta a la moneda funcional de la sociedad. La Sociedad no está afecta a un riesgo por efecto de la variación en el tipo de cambio puesto que la mayor parte de las transacciones son en pesos y unidades de fomento (UF). La empresa tiene como política cubrir cualquier riesgo de tipo de cambio en aquellas operaciones hechas en moneda extranjera mediante la toma de instrumentos derivados; no obstante, el efecto que cambios relevantes en el tipo de cambio real, tenga en el precio de los commodities y en los equilibrios macroeconómicos, hace necesario monitorear permanentemente éstas y otras variables que pudiesen afectar el ciclo económico.

- **Riesgo de Tasa de Interés**

Se refiere a las variaciones de las tasas de interés que afectan el valor de los flujos futuros referenciados a tasa de interés variable, y a las variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos referenciados a tasa de interés fija que son contabilizados a valor razonable. Para cumplir con los objetivos y de acuerdo a las estimaciones del Grupo de Empresas Socovesa, se realizan operaciones para contratar derivados de cobertura con la finalidad de mitigar estos riesgos.

El objetivo de la gestión de este riesgo es alcanzar un equilibrio en la estructura de deuda, disminuir los impactos en el costo motivados por fluctuaciones de tasas de interés y de esta forma poder reducir la volatilidad en nuestros resultados. La empresa ha contratado la asesoría de una empresa externa con la que se ha hecho un modelo que nos permite, frente a las diversas circunstancias del mercado, enfrentar este riesgo con un estudio profundo de las variables que lo explican y poder a partir de ahí tomar decisiones informadas.

Las políticas de financiamiento y liquidez mediante operaciones de factoring y confirming se deben enmarcar dentro de los siguientes lineamientos: a) los operaciones de factoring y confirming se ocupan como una alternativa de financiamiento más barata, pues no están afectas al costo del impuesto de timbre y estampilla; b) se trabaja sólo con factoring bancarios y a través de los ejecutivos de la banca inmobiliaria, formando parte estas operaciones de las líneas de créditos aprobadas por los comités de crédito de cada banco; c) Los activos que se ceden corresponden a cuentas por cobrar de instituciones con reconocida solvencia crediticia (SII - impuestos por cobrar; Empresas Sanitarias – pagarés de aguas por aportes reembolsables; Bancos – deuda hipotecaria de clientes); d) todas las operaciones de factoring son con responsabilidad.

Riesgo de Disponibilidad de Terrenos

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene existencias de terrenos que estima son suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo para los próximos 3 a 5 años aproximadamente. Si bien la Compañía considera que sus políticas y procedimientos de compra de terrenos son efectivos, no se puede asegurar que podrá adquirir terrenos adecuados a precios rentables en el

futuro. Hasta la fecha este riesgo no ha pasado de ser una mera hipótesis, por lo que no existe ningún impacto en los resultados actuales o futuros.

31.3 Medición del Riesgo

La Sociedad realiza periódicamente análisis y mediciones de su exposición a las distintas variables de riesgo, de acuerdo a lo expuesto en los párrafos anteriores.

Para efectos de medir su exposición, el Grupo de Empresas Socovesa emplea metodologías ampliamente utilizadas en el mercado para realizar análisis de sensibilidad sobre cada variable de riesgo, de manera que la administración pueda manejar la exposición de la Sociedad a las distintas variables y su impacto económico.

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

a) Ganancia por acción

	30.06.2012 $/Acción	30.06.2011 $/Acción
Ganancia por acción	(5,3385)	(3,7036)

b) Utilidad líquida distribuible

Con relación a lo dispuesto en las Circulares de la SVS Nº 1945, de fecha 29 de septiembre de 2009, y Nº 1983, de fecha 30 de julio de 2010, y en sesión ordinaria del Directorio de la Sociedad se ha acordado que la determinación de la utilidad distribuible de la Sociedad a sus accionistas considerará los resultados del ejercicio que aparecen consignados en la cuenta contable IFRS denominada “Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la Controladora”, menos las variaciones significativas en el valor razonable de activos y pasivos netas de impuestos diferidos que no estén realizadas y se hayan generado con ocasión de valuaciones de activos y/o pasivos a valor razonable.

33. CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

El monto de los ingresos por contratos de construcción y el margen bruto neto reconocido al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

Detalle	30.06.2012	30.06.2011
Ingresos ordinarios de contratos de construcción, Facturados	23.216.355	31.375.970
Ingresos ordinarios de contratos de construcción, según metodología del grado de avance (No facturados)	5.282.902	0
Total Ingresos ordinarios de contratos de construcción reconocidos durante el periodo	28.499.257	31.375.970
Margen Bruto neto	(5.495.537)	305.752

Los importes adeudados y/o por cobrar asociados a contratos de construcción al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, son los siguientes:

Detalle	30.06.2012	31.12.2011
Anticipos recibidos por contratos de construcción presentados en Cuentas Comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 19)	5.156.947	4.699.606
Total Anticipos recibidos por contratos de construcción	5.156.947	4.699.606
Retenciones en contratos de construcción (Nota 9)	3.089.310	3.187.679
Facturas por emitir por contratos de construcción según metodología del grado de avance (Nota 9)	23.693.785	0
Costos acumulados por contratos de construcción en curso	144.076.384	123.921.293
Margenes acumulados por contratos de construcción en curso	2.315.277	8.031.055
Clientes contratos suma alzada con terceros no facturados	28.976.687	29.181.153
Clientes contratos suma alzada con terceros	6.807.444	7.739.303
Retención contratos suma alzada con terceros	3.089.310	3.187.679
Total Importe bruto adeudados por clientes comerciales por contratos de construcción (Nota 9)	38.873.441	40.108.135

Los principales contratos de construcción vigentes al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, son los siguientes:

Al 30 de junio de 2012

Nombre del Mandante	% que representa del monto total de los contratos	Fecha contrato	Monto Total Contrato M$	Grado de avance %	Grado de avance M$	Ingresos acumulados reconocidos M$	Ingresos reconocidos en el período M$	Saldo de anticipos recibidos M$	Saldo de retenciones en facturación M$
Mall del Centro de Concepción S.A. (*) II	18,00%	21-02-2012	13.847.407	28%	3.891.121	3.064.903	3.064.903	2.069.038	391.203
Alstom Chile S.A.	8,00%	01-08-2011	5.823.491	21%	1.222.933	1.555.548	1.202.356	681.877	72.520
Mall del Centro de Concepción S.A. (*) I	16,00%	28-02-2011	12.081.770	77%	9.290.881	10.948.010	5.200.057	299.974	636.741
Fundación Educacional Santiago College (*)	29,00%	10-02-2011	21.485.540	100%	21.485.540	24.755.136	3.911.424	39.923	1.172.726

Al 31 de diciembre de 2011

Nombre del Mandante	% que representa del total de los contratos	Fecha contrato	Monto Total Contrato M$	Grado de avance %	Grado de avance M$	Ingresos acumulados reconocidos M$	Ingresos reconocidos en el período M$	Saldo de anticipos recibidos M$	Saldo de retenciones en facturación M$
Mall del Centro de Concepción S.A. (*)	15,51%	28-02-2011	10.549.099	47%	4.945.418	5.747.955	5.747.955	999.851	588.155
Fundación Educacional Santiago College (*)	27,49%	10-02-2011	21.485.540	83%	17.901.752	20.843.712	20.843.712	557.920	1.148.935
Servicio de Salud Arauco	20,26%	05-02-2009	15.778.986	62%	9.782.971	10.698.689	2.835.904	1.526.731	368.527
SQM Salar S.A.	6,55%	05-02-2009	5.100.000	59%	3.009.000	5.831.293	5.831.293	298.432	255.000

34. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de julio y el 22 de agosto de 2012, fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios, no existen otros hechos posteriores que afecten significativamente a la presentación de los mismos.