EMPRESAS
SOCOVESA

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
Correspondientes al período terminado
al 30 de septiembre de 2011

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 Intermedios.
Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

EMPRESAS SOCOVESA

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

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 Consolidados 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…….. 19
2.5. Sociedades filiales (subsidiarias)…….…… 20
2.6. Información financiera por segmentos operativos…… 24
2.7. Propiedades, plantas y equipos…… 24
2.8. Propiedades de inversión……. 25
2.9. Activos intangibles……..….. 25
2.10. Costos por intereses…… 27
2.11. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros…… 27
2.12. Activos financieros…… 27
2.13. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura…… 29
2.14. Inventarios……. 31
2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar ……..……. 32
2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo……..…… 33
2.17. Capital social……..…. 33
2.18. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar…….. 33
2.19. Otros pasivos financieros corrientes…… 34
2.20. Impuesto a la renta e impuestos diferidos..... 34
2.21. Beneficios a los empleados……... 35
2.22. Provisiones…… 35
2.23. Subvenciones gubernamentales…….. 35
2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes…… 35
2.25. Reconocimiento de ingresos……. 36
2.26. Arrendamientos……..……. 36
2.27. Contratos de construcción……...…….. 37
2.28. Activos no corrientes mantenidos para la venta……..……. 37
2.29. Distribución de dividendos……..……. 37

3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO
3.1. Terrenos……..... 38
3.2. Capital de trabajo área Inmobiliaria……..... 38
3.3. Capital de trabajo área Ingeniería y Construcción……..... 39
3.4. Maquinarias y equipos…….. 39
3.5. Patentes y otros activos…….…… 39
3.6. Principales activos…….…… 39

4. MERCADO OBJETIVO
4.1. Desarrollo inmobiliario…….…….. 40
4.2. Ingeniería y construcción…….. 40

5. ESTIMACION Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACION
5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada…… 41
5.2. Valor razonable de derivados……. 41

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO…….…… 42

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS…….. 43

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS……... 45

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR…….…… 46

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS
10.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas…….…… 48
10.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas……. 48
10.3. Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados……. 49
10.4. Directorio y Gerencia de la Sociedad…… 50

11. INVENTARIOS…….. 51

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES
12.1. Activos por impuestos corrientes…….. 52
12.2. Pasivos por impuestos corrientes…….. 52

13. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION Y SOCIEDADES DE CONTROL CONJUNTO
13.1. Detalle de inversiones en asociadas…… 53
13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas…….…… 53

14. ACTIVOS INTANGIBLES…….…….. 54

15. PLUSVALIA…….…… 57

16. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
16.1. Detalle de los rubros…… 57
16.2. Vidas útiles…… 58
16.3. Reconciliación de cambios en propiedades plantas y equipos…… 59
16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos…….. 60
16.5. Activos sujetos a retro arrendamiento……. 60

17. IMPUESTOS DIFERIDOS
17.1. Activos por impuestos diferidos…… 61
17.2. Pasivos por impuestos diferidos…… 61
17.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera…… 62
17.4. Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados integrales. 62
17.5. Compensación de partidas, y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de Impuesto…… 62

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES
18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses…… 63
18.2. Desglose de monedas y vencimientos…….. 63
18.3. Obligaciones por arrendamiento financiero…… 70

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR….. 70

20. OTRAS PROVISIONES
20.1. Provisiones…… 71
20.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes…….. 71

21. PATRIMONIO NETO
21.1. Capital suscrito y pagado…… 72
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas…… 72
21.3. Dividendos…… 72
21.4. Otras partidas del patrimonio…….. 72

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS
22.1. Ingresos ordinarios……. 73
22.2. Otros ingresos por función……..... 73

23. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES
23.1. Gastos de administración…… 74
23.2. Gastos por depreciación…….. 74
23.3. Otros gastos por función……. 74
23.4. Ingresos financieros……... 75
23.5. Costos financieros…… 75
23.6. Resultados por unidades de reajustes……. 75
23.7. Diferencias de cambio……. 75

24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION..... 76

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS..... 77

26. INFORMACION POR SEGMENTOS..... 78

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS
27.1. Juicios y acciones legales..... 81
27.2. Sanciones administrativas..... 84

28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS..... 85

29. MEDIO AMBIENTE..... 87

30. COSTOS POR PRESTAMOS..... 87

31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO
31.1. Políticas de gestión del riesgo..... 88
31.2. Factores de riesgos..... 88
31.3. Medición del riesgo..... 90
31.4. Riesgo financiero..... 90

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE..... 91

33. HECHOS POSTERIORES..... 92

EMPRESAS SOCOVESA

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios
Al 30 de Septiembre de 2011 y 31 de Diciembre de 2010
(Expresado en miles de pesos - M$)

	Nota	30.09.2011	31.12.2010
ACTIVOS		**M$**	**M$**
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	12.893.571	6.455.594
Otros activos financieros, corrientes	7	2.349.925	14.660
Otros activos no financieros, corrientes	8	2.214.818	2.376.419
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	53.416.341	64.252.931
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	3.652.578	2.576.645
Inventarios	11	343.377.730	302.198.373
Activos por impuestos, corrientes	12	14.406.772	10.609.194
Total de activos corrientes		**432.311.735**	**388.483.816**
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	7	2.961.964	2.786.706
Derechos por cobrar, no corrientes	9	504.829	472.680
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	2.834.872	2.582.300
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	47.717.940	47.272.586
Plusvalía	15	12.900.421	12.900.421
Propiedades, plantas y equipos	16	20.398.607	20.339.811
Propiedades de inversión	24	115.235.044	102.401.494
Activos por impuestos diferidos	17	10.153.753	7.075.889
Total de activos no corrientes		**212.707.430**	**195.831.887**
Total de activos		**645.019.165**	**584.315.703**

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios
Al 30 de Septiembre de 2011 y 31 de Diciembre de 2010
(Expresado en miles de pesos - M$)

	Nota	30.09.2011	31.12.2010
PATRIMONIO Y PASIVOS	**N°**	**M$**	**M$**
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	295.513.959	246.433.036
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	67.774.884	63.879.296
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	16.302.911	14.373.280
Otras provisiones, corrientes	20	1.511.255	1.501.593
Pasivos por Impuestos, corrientes	12	927.251	1.853.736
Total de pasivos corrientes		**382.030.260**	**328.040.941**
Pasivos no corrientes			
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	32.982.140	24.230.922
Otras cuentas por pagar, no corrientes	19	4.270.462	5.149.332
Otras provisiones, no corrientes	20	74.021	2.373.923
Pasivo por impuestos diferidos	17	10.035.696	8.644.955
Total de pasivos no corrientes		**47.362.319**	**40.399.132**
Total de pasivos		**429.392.579**	**368.440.073**
Patrimonio			
Capital emitido	21	127.688.597	127.688.597
Ganancias (pérdidas) acumuladas		28.848.864	28.097.386
Primas de emisión	21	49.597.096	49.597.096
Otras reservas	21	5.747.754	5.451.182
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		**211.882.311**	**210.834.261**
Participaciones no controladoras	25	3.744.275	5.041.369
Patrimonio total		**215.626.586**	**215.875.630**
Total de patrimonio y pasivos		**645.019.165**	**584.315.703**

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios
Por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de Septiembre de 2011 y 2010
(Expresado en miles de pesos - M$)

Estado de Resultados por Función		Nota	Acumulado 1.1.2011 30.09.2011 M$	Acumulado 1.1.2010 30.09.2010 M$	Acumulado 1.07.2011 30.09.2011 M$	Acumulado 1.07.2010 30.09.2010 M$
Estado de Resultados						
Ingresos de actividades ordinarias		22	197.067.989	167.899.383	80.331.614	66.172.439
Costos de ventas			(163.323.503)	(133.974.560)	(66.246.997)	(52.966.973)
Ganancia bruta			33.744.486	33.924.823	14.084.617	13.205.466
Ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado						
Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado						
Otros ingresos, por función		22	920.596	1.337.055	110.899	20.014
Gastos de administración		23	(21.230.047)	(20.116.125)	(7.294.871)	(6.998.275)
Otros gastos, por función		23	(513.080)	(591.035)	(260.936)	(335.387)
Otras ganancias (pérdidas)				62.725		(25.223)
Ingresos financieros		23	1.328.504	360.512	543.048	280.687
Costos financieros		23	(10.142.734)	(5.605.450)	(4.254.084)	(2.054.537)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación		13	(109.248)	(55.855)	(80.074)	(13.005)
Diferencias de cambio		23		(21.536)		(27.972)
Resultados por unidades de reajuste		23	(8.882)	125.179	(23.716)	356.365
Ganancia (pérdida), antes de impuestos			**3.989.595**	**9.420.293**	**2.824.883**	**4.408.133**
(Gasto) Ingreso por Impuesto a las ganancias		17	(1.149.131)	(1.772.744)	(1.004.764)	(219.216)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas			**2.840.464**	**7.647.549**	**1.820.119**	**4.188.917**
Ganancia (Pérdida)			**2.840.464**	**7.647.549**	**1.820.119**	**4.188.917**
Ganacia (pérdida), atribuible a						
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora			1.645.746	7.360.217	1.713.713	4.294.376
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		25	1.194.718	287.332	106.406	(105.459)
Ganancia (pérdida)			**2.840.464**	**7.647.549**	**1.820.119**	**4.188.917**
Ganancias por acción						
Ganancia por acción básica						
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	$/acción	32	1,3446	6,0136	1,4002	3,5087
Ganancias por acción diluidas						
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	$/acción	32	1,3446	6,0136	1,4002	3,5087

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios
Por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de Septiembre de 2011 y 2010
(Expresado en miles de pesos - M$)

Estado de Resultados Integrales	Nota	Acumulado 1.1.2011 30.09.2011 M$	Acumulado 1.1.2010 30.09.2010 M$	Acumulado 1.07.2011 30.09.2011 M$	Acumulado 1.07.2010 30.09.2010 M$
Ganancia (pérdida)		**2.840.464**	**7.647.549**	**1.820.119**	**4.188.917**
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	296.572	(130.552)	295.800	(298.485)
Ajustes de asociadas			426.592		(55.260)
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión		**296.572**	**296.040**	**295.800**	**(353.745)**
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación	13				
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		**296.572**	**296.040**	**295.800**	**(353.745)**
Otro resultado integral		**296.572**	**296.040**	**295.800**	**(353.745)**
Resultado integral total		**3.137.036**	**7.943.589**	**2.115.919**	**3.835.172**
Resultado integral atribuible a					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		1.942.318	7.656.257	2.009.513	3.940.631
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		1.194.718	287.332	106.406	(105.459)
Resultado integral total		**3.137.036**	**7.943.589**	**2.115.919**	**3.835.172**

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Intermedios
Por los períodos terminados al 30 de Septiembre de 2011 y 2010
(Expresado en miles de pesos - M$)

Estado de Flujo de Efectivo Directo	**Nota**	**30.09.2011**	**30.09.2010**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		**M$**	**M$**
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		218.270.880	189.389.193
Otros cobros por actividades de operación		0	20.881
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(188.411.650)	(116.000.743)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(56.083.705)	(41.185.927)
Otros pagos por actividades de operación		(894.290)	(1.639.187)
Dividendos pagados		(6.438.516)	(1.497.062)
Intereses pagados		(10.842.338)	(5.484.435)
Intereses recibidos		190.130	70.780
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		1.125.292	497.005
Otras entradas (salidas) de efectivo		264.620	(311.051)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		**(42.819.577)**	**23.859.454**
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios			(1.722)
Préstamos a entidades relacionadas		(3.355.291)	(11.185.750)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos		133.919	136.110
Compras de propiedades, plantas y equipos		(1.457.516)	(650.251)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		955.307	1.177.735
Compras de activos intangibles		(1.265.083)	(1.460.094)
Otras entradas (salidas) de efectivo		769.367	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		**(4.219.297)**	**(11.983.972)**
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		106.035.965	9.360.705
Total importes procedentes de préstamos		106.035.965	9.360.705
Préstamos de entidades relacionadas		4.473.890	14.504.589
Pagos de préstamos		(53.710.567)	(31.495.032)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(333.381)	(505.694)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(3.000.000)	0
Otras entradas (salidas) de efectivo		10.773	(822.604)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		**53.476.680**	**(8.958.036)**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa		**6.437.806**	**2.917.446**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		171	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		**6.437.977**	**2.917.446**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo		6.455.594	2.749.683
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo		**12.893.571**	**5.667.129**

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios
Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de Septiembre de 2011 y 2010
(Expresado en miles de pesos - M$)

Por el período terminado al 30.09.2011	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 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)						1.645.746	1.645.746	1.194.718	2.840.464
Otro resultado integral			296.572		296.572		296.572		296.572
Resultado integral			296.572	0	296.572	1.645.746	1.942.318	1.194.718	3.137.036
Dividendos						(894.268)	(894.268)		(894.268)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios					0		0	(2.491.812)	(2.491.812)
Total de cambios en patrimonio	**0**	**0**	**296.572**	**0**	**296.572**	**751.478**	**1.048.050**	**(1.297.094)**	**(249.044)**
Saldo Final al 30.09.2011	**127.688.597**	**49.597.096**	**(724.077)**	**6.471.831**	**5.747.754**	**28.848.864**	**211.882.311**	**3.744.275**	**215.626.586**

Por el período terminado al 30.09.2010	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial al 1.1.2010	127.688.597	49.597.096	(803.024)	6.045.239	5.242.215	19.893.270	202.421.178	3.460.590	205.881.768
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables					0		0		0
Saldo Inicial Reexpresado	127.688.597	49.597.096	(803.024)	6.045.239	5.242.215	19.893.270	202.421.178	3.460.590	205.881.768
Cambios en patrimonio									
Resultado Integral									
Ganancia (pérdida)						7.360.217	7.360.217	287.332	7.647.549
Otro resultado integral			(130.552)	426.592	296.040		296.040		296.040
Resultado integral			(130.552)	426.592	296.040	7.360.217	7.656.257	287.332	7.943.589
Dividendos						(2.208.065)	(2.208.065)		(2.208.065)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios					0		0	(312.116)	(312.116)
Total de cambios en patrimonio	**0**	**0**	**(130.552)**	**426.592**	**296.040**	**5.152.152**	**5.448.192**	**(24.784)**	**5.423.408**
Saldo Final al 30.09.2010	**127.688.597**	**49.597.096**	**(933.576)**	**6.471.831**	**5.538.255**	**25.045.422**	**207.869.370**	**3.435.806**	**211.305.176**

SOCOVESA S. A. Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
Correspondiente al período terminado al 30 de Septiembre de 2011 y al año terminado al 31 de Diciembre de 2010.

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 Notaria 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 notaria 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 Santa Carolina S.A., Inversiones La Montaña S.A., GyA S.A., Inversiones Santa Consuelo S.A., Rentas Marlit S.A., Inversiones Marlit S.A, Inversiones Centinela S.A., Inversiones Camino de Luna S.A., Inversiones y Asesorías L y H y Cía., Inversiones CL y Cia., Inversiones Río Moldava Ltda., Inversiones Jopadi Ltda., Asesorías y Construcción Ltda. e Inversiones Campanario Ltda..

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.

- **Almagro S. A.:** Contempla proyectos de departamentos en la Región Metropolitana. Participa también en otras ciudades del país como Antofagasta, Concepción y Viña del Mar.
- **Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.:** filial creada en septiembre del año 2008 que busca satisfacer las necesidades del segmento de viviendas sociales en la Región Metropolitana.

- **Socovesa Desarrollos Comerciales S.A.:** filial creada en 2010, busca abordar el 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 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 rentas 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 septiembre de 2011, 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 2010 presentados a la Superintendencia de Valores y Seguros fueron aprobados en el Directorio de fecha 11 de marzo de 2011, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 26 de abril de 2011.

2.2. Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios cubren los siguientes períodos:

- Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2011 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2010.

- Estados de Cambios en el Patrimonio Intermedios por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010.

- Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010.

- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Intermedios por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010.

2.3. Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados Intermedios de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacional 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 septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, y los resultados integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010, respectivamente, y fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 16 de noviembre de 2011.

Nuevos pronunciamientos contables:

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

Enmiendas a NIIFs	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIC 24, *Revelación de Partes Relacionadas*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011
NIC 32, *Clasificación de Derechos de Emisión*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de febrero de 2010
Mejoras a NIIFs Mayo 2010 – *colección de enmiendas a siete Normas Internacionales de Información Financiera*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011

Nuevas Interpretaciones	**Fecha de aplicación obligatoria**
CINIIF 19, *Extinción de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2010

Enmiendas a Interpretaciones	**Fecha de aplicación obligatoria**
CINIIF 14, *El límite sobre un activo por beneficios definidos, requerimientos mínimos de fondeo y su interacción*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011

Enmienda a NIC 24, *Revelaciones de Partes Relacionadas*

El 4 de Noviembre de 2009, el IASB emitió modificaciones a NIC 24, Revelaciones de Partes Relacionadas. La Norma revisada simplifica los requerimientos de revelación para entidades que sean, controladas, controladas conjuntamente o significativamente influenciadas por una entidad gubernamental (denominada como entidades relacionadas - gubernamentales) y aclara la definición de entidad relacionada. La Norma revisada es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2011. Se requiere aplicación retrospectiva. Por lo tanto, en el año de aplicación inicial, las revelaciones para los períodos comparativos necesitan ser reemitidas. La aplicación anticipada es permitida, ya sea de la totalidad de la Norma revisada o de la exención parcial para entidades relacionadas – gubernamentales. Si una entidad aplica ya sea la totalidad de la Norma o la exención parcial para un período que comience antes del 1 de enero de 2011, se exige que se revele ese hecho. La Sociedad no está relacionada con una entidad gubernamental, por lo tanto las exenciones de revelación no serán aplicables a la Sociedad. Sin embargo, algunas revelaciones podrían ser afectadas por los cambios en la definición detallada de una parte relacionada. Esto podría resultar en cambios a las revelaciones de partes relacionadas en los estados financieros.

Enmienda a NIC 32, *Instrumentos Financieros: Presentación*

El 8 de octubre de 2009, el IASB emitió una modificación a NIC 32, Instrumentos Financieros: Presentación, titulada Clasificación de Emisión de Derechos. De acuerdo con las modificaciones los derechos, opciones y warrants que de alguna manera cumplen con la definición del párrafo 11 de NIC 32 emitidos para adquirir un número fijo de instrumentos de patrimonio no derivados propios de una entidad por un monto fijo en cualquier moneda se clasifican como instrumentos de patrimonio siempre que la oferta sea realizada a pro-rata para todos los propietarios actuales de la misma clase de instrumentos de patrimonio no derivados propios de la entidad. La modificación es

efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de febrero de 2010, permitiéndose la aplicación anticipada.

Mejoras a Normas Internacionales de Información Financiera – 2010

El 6 de mayo de 2010, el IASB emitió Mejoras a NIIF 2010, incorporando modificaciones a 7 Normas Internacionales de Información Financiera. Esta es la tercera colección de modificaciones emitidas bajo el proceso de mejoras anuales, las cuales se diseñaron para hacer necesarias, pero no urgentes, modificaciones a las NIIF. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de julio de 2010 y para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2011.

CINIIF 19, Extinción de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio

El 26 de Noviembre de 2009, el International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) emitió CINIIF 19, Extinción de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio. Esta interpretación proporciona guías sobre como contabilizar la extinción de un pasivo financiero mediante la emisión de instrumentos de patrimonio. La interpretación concluyó que el emitir instrumentos de patrimonio para extinguir una obligación constituye la consideración pagada. La consideración deberá ser medida al valor razonable del instrumento de patrimonio emitido, a menos que el valor razonable no sea fácilmente determinable, en cuyo caso los instrumentos de patrimonio deberán ser medidos al valor razonable de la obligación extinguida.

Enmienda CINIIF 14, NIC 19 - El límite sobre un activo por beneficios definidos, requerimientos de fondeo mínimo y su interacción

En diciembre de 2009 el IASB emitió Prepago de un Requerimiento de fondeo mínimo, modificaciones a CINIIF 14 NIC 19 – El límite sobre un activo por beneficios definidos, requerimientos de fondeo mínimo y su interacción. Las modificaciones han sido realizadas para remediar una consecuencia no intencionada de CINIIF 14 donde se prohíbe a las entidades en algunas circunstancias reconocer como un activo los pagos por anticipado de contribuciones de fondeo mínimo.

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 2013
NIIF 10, *Estados Financieros Consolidados*	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
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 – Presentación de Componentes de Otros Resultados Integrales*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2012
NIC 12, *Impuestos diferidos - Recuperación del Activo Subyacente*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2012
NIC 19, *Beneficios a los empleados (2011)*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
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
NIC 27 Estados financieros Consolidados y Separados	Períodos anuales iniciados en 01 de enero 2013
NIC 28 Inversiones en Asociadas	Períodos anuales iniciados en 01 de enero 2013

NIIF 9, Instrumentos Financieros

El 12 de noviembre de 2009, el International Accounting Standard Board (IASB) emitió NIIF 9, Instrumentos Financieros. Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros y es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013, permitiendo su aplicación anticipada. NIIF 9 especifica como una entidad debería clasificar y medir sus activos financieros. Requiere que todos los activos financieros sean clasificados en su totalidad sobre la base del modelo de negocio de la entidad para la gestión de activos financieros y las características de los flujos de caja contractuales de los activos financieros. Los activos financieros son medidos ya sea a costo amortizado o valor razonable. Solamente los activos financieros que sean clasificados como medidos a costo amortizados serán probados por deterioro. El 28 de Octubre de 2010, el IASB publicó una versión revisada de NIIF 9, Instrumentos Financieros. La Norma revisada retiene los requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros que fue publicada en Noviembre de 2009, pero agrega guías sobre la clasificación y medición de pasivos financieros. Como parte de la reestructuración de NIIF 9, el IASB también a replicado las guías sobre desreconocimiento de instrumentos financieros y las guías de implementación relacionadas desde IAS 39 a NIIF 9. Estas nuevas guías concluyen la primera fase del proyecto del IASB para reemplazar la NIC 39. Las otras fases, deterioro y contabilidad de cobertura, aún no han sido finalizadas.

Las guías incluidas en NIIF 9 sobre la clasificación y medición de activos financieros no han cambiado de aquellas establecidas en NIC 39. En otras palabras, los pasivos financieros continuarán siendo medidos ya sea, a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados. El concepto de bifurcación de derivados incorporados en un contrato por un activo

financiero tampoco ha cambiado. Los pasivos financieros mantenidos para negociar continuarán siendo medidos a valor razonable con cambios en resultados, y todos los otros activos financieros serán medidos a costo amortizado a menos que se aplique la opción del valor razonable utilizando los criterios actualmente existentes en NIC 39.

No obstante lo anterior, existen dos diferencias con respecto a NIC 39:

- La presentación de los efectos de los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo; y

- La eliminación de la exención del costo para derivados de pasivo a ser liquidados mediante la entrega de instrumentos de patrimonio no transados.

La administración estima que esta nueva norma será adoptada en los estados financieros del Grupo para el período que comenzará el 1 de enero de 2013. La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

NIIF 10, Estados Financieros Consolidados

El 12 de mayo de 2011, el IASB emitió NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, el cual reemplaza IAS 27, Estados Financieros Consolidados y Separados y SIC-12 Consolidación – Entidades de Propósito Especial. El objetivo de NIIF 10 es tener una sola base de consolidación para todas las entidades, independiente de la naturaleza de la inversión, esa base es el control. La definición de control incluye tres elementos: poder sobre una inversión, exposición o derechos a los retornos variables de la inversión y la capacidad de usar el poder sobre la inversión para afectar las rentabilidades del inversionista. NIIF 10 proporciona una guía detallada de cómo aplicar el principio de control en un número de situaciones, incluyendo relaciones de agencia y posesión de derechos potenciales de voto. Un inversionista debería reevaluar si controla una inversión si existe un cambio en los hechos y circunstancias. NIIF 10 reemplaza aquellas secciones de IAS 27 que abordan el cuándo y cómo un inversionista debería prepara estados financieros consolidados y reemplaza SIC-12 en su totalidad. La fecha efectiva de aplicación de NIIF 10 es el 1 de enero de 2013, se permite la aplicación anticipada bajo ciertas circunstancias.

La administración estima que esta nueva norma será adoptada en los estados financieros del Grupo para el período que comenzará el 1 de enero de 2013. La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

NIIF 11, Estados Financieros Consolidados

El 12 de mayo de 2011, el IASB emitió NIIF 11, Acuerdos Conjuntos, el cual reemplaza IAS 31, Intereses en Negocios Conjuntos y SIC-13, Entidades de Control Conjunto. NIIF 11 clasifica los acuerdos conjuntos ya sea como operaciones conjuntas (combinación de los conceptos existentes de activos controlados conjuntamente y operaciones controladas conjuntamente) o negocios conjuntos (equivalente al concepto existente de una entidad controlada conjuntamente). Una operación conjunta es un acuerdo conjunto donde las partes que tienen control conjunto tienen derechos a los activos y obligaciones por los pasivos. Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto donde las partes que tienen control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del acuerdo. NIIF 11 exige el uso del valor patrimonial para contabilizar las participaciones en negocios conjuntos, de esta manera eliminando el método de consolidación proporcional. La fecha efectiva de aplicación de NIIF 11 es el 1 de enero de 2013, se permite la aplicación anticipada en ciertas circunstancias.

La administración estima que esta nueva norma será adoptada en los estados financieros del Grupo para el período que comenzará el 1 de enero de 2013. La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades

El 12 de mayo de 2011, el IASB emitió NIIF 12, Revelaciones de Intereses en Otras Entidades, la cual requiere mayores revelaciones relacionadas a las participaciones en filiales, acuerdos conjuntos, asociadas y entidades estructuradas no consolidadas. NIIF 12 establece objetivos de revelación y especifica revelaciones mínimas que una entidad debe proporcionar para cumplir con esos objetivos. Una entidad deberá revelar información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar la naturaleza y riesgos asociados con sus participaciones en otras entidades y los efectos de esas participaciones en sus estados financieros. Los requerimientos de revelación son extensos y representan un esfuerzo que podría requerir acumular la información necesaria. La fecha efectiva de aplicación de NIIF 12 es el 1 de enero de 2013, pero se permite a las entidades incorporar cualquiera de las nuevas revelaciones en sus estados financieros antes de esa fecha.

La administración estima que esta nueva norma será adoptada en los estados financieros del Grupo para el período que comenzará el 1 de enero de 2013. La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

NIIF 13, Mediciones de Valor Razonable

El 12 de mayo de 2011, el IASB emitió NIIF 13, Mediciones de Valor Razonable, la cual establece una sola fuente de guías para las mediciones a valor razonable bajo las NIIF. Esta norma aplica tanto para activos financieros como para activos no financieros medidos a valor razonable. El valor razonable se define como “el precio que sería recibido al vender un activo o pagar para transferir un pasivo en una transacción organizada entre participantes de mercado en la fecha de medición” (es decir, un precio de salida). NIIF 13 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2013, se permite la aplicación anticipada, y aplica prospectivamente desde el comienzo del período anual en el cual es adoptada.

La administración estima que esta nueva norma será adoptada en los estados financieros del Grupo para el período que comenzará el 1 de enero de 2013. La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

Enmienda NIC 1, Presentación de Estados Financieros

EL 16 de Junio de 2011, el IASB publicó Presentación de los Componentes de Otros Resultados Integrales (modificaciones a NIC 1). Las modificaciones retienen la opción de presentar un estado de resultados y un estado de resultados integrales ya sea en un solo estado o en dos estados individuales consecutivos. Se exige que los componentes de otros resultados integrales sean agrupados en aquellos que serán y aquellos que no serán posteriormente reclasificados a pérdidas y ganancias. Se exige que el impuesto sobre los otros resultados integrales sea asignado sobre esa misma base. La medición y reconocimiento de los componentes de pérdidas y ganancias y otros resultados integrales no son ven afectados por las modificaciones, las cuales son aplicables para períodos de reporte que comienzan en o después del 1 de Julio de 2012, se permite la

aplicación anticipada.

La administración estima que esta nueva norma será adoptada en los estados financieros del Grupo para el período que comenzará el 1 de enero de 2013. La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

Enmienda a NIC 12, Impuesto a las ganancias

El 20 de Diciembre de 2010, el IASB publicó Impuestos diferidos: Recuperación del Activo Subyacente – Modificaciones a NIC 12. Las modificaciones establecen una exención al principio general de IAS 12 de que la medición de activos y pasivos por impuestos diferidos deberán reflejar las consecuencias tributarias que seguirían de la manera en la cual la entidad espera recuperar el valor libros de un activo. Específicamente la exención aplica a los activos y pasivos por impuestos diferidos que se originan en propiedades de inversión medidas usando el modelo del valor razonable de NIC 40 y en propiedades de inversión adquiridas en una combinación de negocios, si ésta es posteriormente medida usando el modelo del valor razonable de NIC 40. La modificación introduce una presunción de que el valor corriente de la propiedad de inversión será recuperada al momento de su venta, excepto cuando la propiedad de inversión es depreciable y es mantenida dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos a lo largo del tiempo, en lugar de a través de la venta. Estas modificaciones deberán ser aplicadas retrospectivamente exigiendo una reemisión retrospectiva de todos los activos y pasivos por impuestos diferidos dentro del alcance de esta modificación, incluyendo aquellos que hubiesen sido reconocidos inicialmente en una combinación de negocios. La fecha de aplicación obligatoria de estas modificaciones es para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2012. Se permite la aplicación anticipada.

La administración estima que estas modificaciones serán adoptadas en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2013. La administración se encuentra en proceso de evaluación del potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

Enmienda a NIC 19, Beneficios a los Empleados

El 16 de Junio de 2011, el IASB publicó modificaciones a NIC 19, Beneficios a los Empleados, las cuales cambian la contabilización de los planes de beneficios definidos y los beneficios de término. Las modificaciones requieren el reconocimiento de los cambios en la obligación por beneficios definidos y en los activos del plan cuando esos cambios ocurren, eliminando el enfoque del corredor y acelerando el reconocimiento de los costos de servicios pasados.
Los cambios en la obligación de beneficios definidos y los activos del plan son desagregadas en tres componentes: costos de servicio, interés neto sobre los pasivos (activos) netos por beneficios definidos y remediciones de los pasivos (activos) netos por beneficios definidos.
El interés neto se calcula usando una tasa de retorno para bonos corporativos de alta calidad. Esto podría ser menor que la tasa actualmente utilizada para calcular el retorno esperado sobre los activos del plan, resultando en una disminución en la utilidad del ejercicio. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2013, se permite la aplicación anticipada. Se exige la aplicación retrospectiva con ciertas excepciones.

La administración estima que estas modificaciones serán adoptadas en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2013. La administración se encuentra en proceso de evaluación del potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

Enmienda a NIIF 1, Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

El 20 de Diciembre de 2010, el IASB publicó ciertas modificaciones a NIIF 1, específicamente:

(i) Eliminación de Fechas Fijadas para Adoptadores por Primera Vez - Estas modificaciones entregan una ayuda para adoptadores por primera vez de las NIIF al reemplazar la fecha de aplicación prospectiva del desreconicimiento de activos y pasivos financieros del '1 de enero de 2004' con 'la fecha de transición a NIIF' de esta manera los adoptadores por primera vez de IFRS no tienen que aplicar los requerimientos de desreconocimiento de IAS 39 retrospectivamente a una fecha anterior; y libera a los adoptadores por primera vez de recalcular las pérdidas y ganancias del 'día 1' sobre transacciones que ocurrieron antes de la fecha de transición a NIIF.

(ii) Hiperinflación Severa – Estas modificaciones proporcionan guías para la entidades que emergen de una hiperinflación severa, permitiéndoles en la fecha de transición de las entidades medir todos los activos y pasivos mantenidos antes de la fecha de normalización de la moneda funcional a valor razonable en la fecha de transición a NIIF y utilizar ese valor razonable como el costo atribuido para esos activos y pasivos en el estado de situación financiera de apertura bajo IFRS. Las entidades que usen esta exención deberán describir las circunstancias de cómo, y por qué, su moneda funcional se vio sujeta a hiperinflación severa y las circunstancias que llevaron a que esas condiciones terminaran.

Estas modificaciones serán aplicadas obligatoriamente para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de Julio de 2011. Se permite la aplicación anticipada.

La administración estima que estas modificaciones serán adoptadas en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2012. La administración se encuentra en proceso de evaluación del potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

Enmienda a NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones

El 7 de Octubre de 2010, el International Accounting Standards Board (IASB) emitió Revelaciones – Transferencias de Activos Financieros (Modificaciones a NIIF 7 Instrumentos Financieros – Revelaciones) el cual incrementa los requerimientos de revelación para transacciones que involucran la transferencia de activos financieros. Estas modificaciones están dirigidas a proporcionar una mayor transparencia sobre la exposición al riesgo de transacciones donde un activo financiero es transferido pero el cedente retiene cierto nivel de exposición continua (referida como 'involucramiento continuo') en el activo. Las modificaciones también requieren revelar cuando las transferencias de activos financieros no han sido distribuidas uniformemente durante el período (es decir, cuando las transferencias ocurren cerca del cierre del período de reporte). Estas modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de Julio de 2011. Está permitida la aplicación anticipada de estas modificaciones. Las revelaciones no son requeridas para ninguno de los períodos presentados que comiencen antes de la fecha inicial de aplicación de las modificaciones.

La administración se encuentra en proceso de evaluación del potencial impacto de la adopción de

estas modificaciones.

Enmienda a NIC 27, Estados Financieros Separados

El 12 de mayo de 2011, el IASB emitió NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, el cual reemplaza NIC 27, Estados Financieros Consolidados y Separados. NIIF 10 reemplaza aquellas secciones de NIC 27 que abordan el cuándo y cómo un inversionista debería prepara estados financieros consolidados mientras que los requerimientos para la preparación de estados financieros separados quedarán radicados en la NIC 27. El Estándar requiere que cuando una entidad prepara estados financieros separados de subsidiarias, asociadas y entidades controladas conjuntamente, estas sean contabilizadas de acuerdo al método del costo o de acuerdo con NIIF 9 "Instrumentos Financieros". NIC 27 también trata acerca del reconocimiento de dividendos, reorganizaciones de grupos y revelaciones adicionales. La fecha efectiva de aplicación de NIC 27 es el 1 de enero de 2013. Se permite la aplicación anticipada bajo ciertas circunstancias.

La administración estima que estas modificaciones serán adoptadas en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2013. La administración se encuentra en proceso de evaluación del potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

Enmienda a NIC 28, Inversiones en Asociadas

El 12 de mayo de 2011 el IASB emitió la Norma Internacional de Contabilidad No. 28 "Inversiones en Asociadas y Joint Ventures" - NIC 28 (2011) que reemplaza la anterior NIC 28 "Inversiones en Asociadas". Este Estándar establece la forma ed contabilizar las inversiones en asociadas y los requerimientos para la aplicación del método del patrimonio en inversiones en asociadas y joint ventures. La norma además define el concepto de "influencia significativa" y provee una guía de cómo el método del patrimonio debe ser aplicado además de establecer como las inversiones en asociadas y joint ventures deben ser evaluadas por deterioro. La fecha efectiva de aplicación de NIC 28 (2011) es el 1 de enero de 2013. Se permite la aplicación anticipada bajo ciertas circunstancias.

La administración estima que estas modificaciones serán adoptadas en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2013. La administración se encuentra en proceso de evaluación del potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

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 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			
			30.09.2011			30.09.2010
			Directo	Indirecto	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,9990		99,9990	99,9990
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	17		33,3300	33,3300	33,3300
76009849-3	INMOBILIARIA EL MONTIJO DOS S.A.	17		33,3300	33,3300	33,3300
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	17		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.	17		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.		99,9974		99,9974	99,9974
76431470-0	CONSTRUCTORA LOS BRAVOS S.A.	7				100,0000
76239420-0	SOCOVESA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	3 - 19		5,0000	5,0000	100,0000
76127973-4	SOCOVESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.	4 - 19		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.	9		100,0000	100,0000	100,0000
76062995-2	CONSTRUCTORA EL COIHUE CINCO LTDA.	10		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.	19		5,0000	5,0000	5,0000
96853800-4	SOCOVESA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.	19		5,0000	5,0000	5,0000
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.	19		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.	17		50,0000	50,0000	50,0000
96784910-3	INMOBILIARIA PEDRO DE VALDIVIA S.A.	17		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.	11	99,0000	1,0000	100,0000	100,0000
76089395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	14 - 17		50,0000	50,0000	50,0000
76139484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULLROCK S.A.	2		50,0000	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.	8	99,0000	1,0000	100,0000	55,0000
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
76071292-2	CONSORCIO CONSTRUCTOR SBB LTDA.	5				50,0000
76107066-5	CONSORCIO CONSTRUCTOR DSC LTDA.	13 - 18		33,3400	33,3400	33,3400
76126513-K	CONSORCIO CONSTRUCTOR CS LTDA.	6 - 18		50,0000	50,0000	
76092183-1	SOCOICSA MONTAJES S.A.	15	0,1000	99,9000	100,0000	100,0000
76092182-3	SOCOICSA CONSTRUCCION S.A.	16	0,1000	99,9000	100,0000	100,0000
76108508-5	SIMAQ S.A.	12		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 01 de abril de 2011 Socovesa Desarrollos Comerciales compró 500 acciones en M$500 equivalente a un 50% de Inmobiliaria Socovesa – Bull Rock S.A.

(3) En el mes de febrero de 2011 El Grupo disminuyó su participación patrimonial en Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A. desde un 100% a un 5%, producto de la no concurrencia a un aumento de capital de esta filial.

(4) En 2011 se constituyó Socovesa División Inmobiliaria S.A. En el mes de febrero de 2011 El Grupo disminuyó su participación patrimonial en Socovesa División Inmobiliaria S.A. desde un 100% a un 5%, producto de la no concurrencia a un aumento de capital de esta filial.

(5) En enero de 2011 se presentó término de giro de Consorcio Constructor SBB Ltda..
(6) Con fecha 17 de diciembre de 2010, la filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., constituyó Consorcio Constructor CS Ltda..
(7) Con fecha 15 de diciembre de 2010, Constructora Socovesa Santiago S.A. compró a Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., 1 acción que ésta tenía de Constructora Los Bravos S.A. en M$ 5.- Producto de la compra de las acciones, la sociedad reunió en su poder el 100% de las acciones de Constructora Los Bravos S.A., produciéndose por lo tanto su disolución.
(8) Con fecha 25 de noviembre de 2010, Socovesa S.A. compró a Agrícola San José de Peralillo S.A. 45 acciones que ésta tenía de Inmobiliaria Linderos S.A. en M$75.-, equivalente a un 45%, con lo cual el grupo consolida el 100% de esta sociedad. Adicionalmente con fecha 01 de junio de 2011 Socovesa S.A. compró a Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. 54 acciones que ésta tenía de Inmobiliaria Linderos S.A. (ver número 20).
(9) En septiembre de 2010 Constructora Almagro S.A. y Viviendas S.A. pagaron aporte inicial de capital por M$900 y M$100 respectivamente por la sociedad Constructora el Coihue Uno Ltda., los aportes mencionados corresponden a derechos sociales, que representan el 90% y 10% respectivamente de la propiedad de dicha sociedad.
(10) En septiembre de 2010 Constructora Almagro S.A. y Viviendas S.A. pagaron aporte inicial de capital por M$ 900 y M$100 respectivamente por la sociedad Constructora el Coihue Cinco Ltda., los aportes mencionados corresponden a derechos sociales, que representan el 90% y 10% respectivamente de la propiedad de dicha sociedad.
(11) Con fecha 2 de septiembre de 2010, Socovesa S.A. e Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. constituyeron la sociedad Socovesa Desarrollos Comerciales S.A., con un aporte no enterado de M$ 990 correspondiente al 99% y M$10 correspondiente al 1%, respectivamente.
(12) Con fecha 27 de julio de 2010, Socoicsa Montajes S.A. y Socoicsa Construcción S.A. constituyeron la sociedad Simaq S.A., con un aporte no enterado de M$5.000 correspondiente al 50% y M$5.000 correspondiente al 50%, respectivamente.
(13) Con fecha 1 de julio de 2010, la filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., constituyó Consorcio Constructor DSC Ltda., con un aporte no enterado de M$ 30.000, equivalente a un 33,34%.
(14) Con fecha 23 de enero de 2010 Almagro S.A. pagó un aporte inicial de capital por M$ 500 por la sociedad Inmobiliaria Almagro Ombu S.A., el 23 de mayo de 2010 pagó aporte de capital por M$678.132, correspondiente a un aumento de capital de M$1.356.264. Los aportes mencionados corresponden a 678.632 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal de la sociedad, que representa el 50% de la propiedad de dicha sociedad.
(15) Con fecha 6 de enero de 2010, Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. y Socovesa S.A. constituyeron Socoicsa Montajes S.A., con un aporte no enterado de M$2.097.900 correspondiente al 99,9% y M$2.100 correspondiente al 0,1%, respectivamente.
(16) Con fecha 6 de enero de 2010, Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. y Socovesa S.A., constituyeron Socoicsa Construcción S.A., con un aporte no enterado de M$2.097.900 correspondiente al 99,9% y M$2.100 correspondiente al 0,1%, respectivamente.
(17) En 2011 y 2010 estas sociedades se incluye en la consolidación porque se materializa el concepto de control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF).
(18) En 2011 la sociedad se incluye en la consolidación porque se materializa el concepto de control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF).
(19) 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.

(20) 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	30.09.2011	31.12.2010
Unidad de Fomento	22.012,69	21.455,55
Dólar	521,76	468,01

Entidades del Grupo

La situación financiera y los resultados de la coligada indirecta Inversiones los Andes S.A. que representa al 30 de septiembre de 2011 un 0,44% del total de activos consolidados y un 2,67% del resultado total consolidado (0,44% y 0,17% al 31 de diciembre de 2010 respectivamente), 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).

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) identificado 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 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 u obras en curso, incluyen los siguientes conceptos devengados únicamente durante el período de construcción:

- Gastos financieros relativos a la financiación externa que sean directamente atribuibles a las construcciones, tanto si es de carácter específica como genérica. 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.

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.

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 filiales se incluye en activos intangibles. El menor valor relacionado con adquisiciones de coligadas se incluye en inversiones en coligadas, y se somete a pruebas por deterioro de valor justo con el saldo total del importe en la coligada. 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 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". En el proceso de convergencia se valorizó a costo de adquisición. Para los efectos de los estados financieros al 31 de diciembre de 2010 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 septiembre de 2011 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 septiembre de 2011 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2010 no tiene proyectos de investigación y

desarrollo.

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 intermedios). Los demás costos por intereses se registran con cargo a resultados financieros del período y se presentan en el rubro "Costos Financieros".

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/o 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 incluye 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 a los estados financieros 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 septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, 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 de compra). Al 30 de septiembre de 2011 no hay indicadores que muestren que existe deterioro observable.

La Sociedad para los activos financieros distintos de aquellos valorizados a valor razonable a través de resultado, evalúa estos activos a la fecha de cada estado de situación, para establecer la presencia de indicadores de deterioro.

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 fue suscrito.

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 producción 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 septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, se realizaron las 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 “Gastos de administración”**.** 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 “Gastos de administración” 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 intermedios.

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 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. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar del Grupo de Empresas Socovesa, corresponden principalmente a proveedores, 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.

2.19. Otros pasivos financieros corrientes

Los préstamos, 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 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 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 poder 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.

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 costea 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.

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 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.

2.28. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes destinados para la venta se reconocen al menor entre el valor libros 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.

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 24 a los estados financieros 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.

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 a los estados financieros 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 intermedios “Principales activos”).

4. MERCADO OBJETIVO

4.1. Desarrollo Inmobiliario: El negocio inmobiliario consiste en el desarrollo de proyectos de vivienda con y sin subsidio, proyectos de oficina, 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 Intermedios 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 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 intermedios.

Los resultados de las estimaciones efectuadas no arrojaron indicadores de deterioro alguno sobre la plusvalía comprada al 31 de diciembre de 2010.

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 septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$
Efectivo en caja	887.656	1.072.726
Saldos en bancos	3.113.572	3.292.118
Fondos mutuos (a)	8.892.343	2.090.750
Efectivo y equivalentes al efectivo	**12.893.571**	**6.455.594**

La composición del rubro por tipo de monedas al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	$ Chilenos	12.893.571	6.455.594
Total de efectivo y equivalente al efectivo		**12.893.571**	**6.455.594**

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

Al 30 de septiembre de 2011:

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al 30.09.2011	Valor Cuota Cierre 30.09.2011	Capital Moneda Local en M$	Intereses devengados moneda local M$	30.09.2011 M$
30-09-2011	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	$	160.000	72.345,6495	2.211,8895	160.000	21	160.021
30-09-2011	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	$	75.000	33.912,0232	2.211,8895	75.000		75.000
30-09-2011	BBVA, Renta Máxima, Serie A	$	28.008	14.381,6945	1.947,7185	28.008	4	28.012
30-09-2011	BCI, Rendimiento, Serie Alfa	$	928.602	27.535,9497	33.727,0111	928.602	103	928.705
30-09-2011	BCI, Rendimiento, Serie Alfa	$	129.000	3.825,2539	33.727,0111	129.000		129.000
30-09-2011	Bice, Index, Serie A	$	20.000	6.573,5767	3.042,8522	20.000	2	20.002
30-09-2011	Corpbanca, Corp Oportunidad	$	116.052	81.371,1025	1.426,4224	116.052	17	116.069
30-09-2011	Corpbanca, Corp Oportunidad	$	40.000	28.046,3193	1.426,4224	40.000	6	40.006
30-09-2011	Estado, Fondo Solvente, Serie A	$	88.012	66.195,2111	1.329,7603	88.012		88.012
30-09-2011	Estado, Fondo Solvente, Serie A	$	32.000	24.067,7326	1.329,7603	32.000		32.000
30-09-2011	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	$	1.203.482	1.155.173,6972	1.041,9819	1.203.482	188	1.203.670
30-09-2011	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	$	229.000	219.807,8975	1.041,9819	229.000	36	229.036
30-09-2011	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	$	1.460.000	1.401.395,3290	1.041,9819	1.460.000	229	1.460.229
30-09-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	153.038	38.142,7194	4.012,7702	153.038	20	153.058
30-09-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	49.000	12.212,6336	4.012,7702	49.000	6	49.006
30-09-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	20.008	4.986,7832	4.012,7702	20.008	3	20.011
30-09-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	10.014	2.495,8184	4.012,7702	10.014	2	10.016
30-09-2011	Santander, Money Market, Serie Universal	$	15.000	3.791,1378	3.957,0875	15.000	2	15.002
30-09-2011	Santander, Money Market, Serie Universal	$	15.000	3.791,1378	3.957,0875	15.000	2	15.002
30-09-2011	Santander, Money Market, Serie Universal	$	12.010	3.035,5552	3.957,0875	12.010	2	12.012
30-09-2011	Santander, Tesorería, Serie Ejecutiva	$	3.590.527	2.366.663,5593	1.517,3483	3.590.527	526	3.591.053
30-09-2011	Santander, Tesorería, Serie Ejecutiva	$	2.994	1.973,6390	1.517,3483	2.994		2.994
30-09-2011	Security, Check, Serie A	$	55.005	15.268,7502	3.602,8077	55.005	6	55.011
30-09-2011	Security, Plus, Serie C	$	459.344	229.233,3047	2.004,1418	459.344	72	459.416
Totales						**8.891.096**	**1.247**	**8.892.343**

Al 31 de diciembre de 2010:

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al 31.12.2010	Valor Cuota Cierre 31.12.2010	Capital Moneda Local en M$	Intereses devengados moneda local M$	31.12.2010 M$
30-12-2010	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	$	37.300	17.395,7210	2.146,2415	37.300	35	37.335
30-12-2010	Banchile, Liquidez Full, Serie Unica	$	117.550	100.017,5455	1.175,5367	117.550	25	117.574
30-12-2010	Banco Estado, Fondo Conveniencia, Serie B	$	42.000	34.297,7059	1.224,7477	42.000	6	42.006
30-12-2010	BCI, Rendimiento, Serie Alfa	$	160.000	4.865,3799	32.889,6183	160.000	20	160.020
30-12-2010	Estado, Fondo Corporativo	$	70.000	53.340,5511	1.312,5660	70.000	13	70.013
30-12-2010	Santander, Tesorería, Serie Ejecutiva	$	1.663.468	1.135.423,3355	1.465,3577	1.663.468	333	1.663.802
Totales						**2.090.318**	**432**	**2.090.750**

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros activos financieros, corrientes y no corrientes (ver nota 2.12 a los estados financieros) al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

Al 30 de septiembre de 2011:

Instrumentos Financieros	30.09.2011			
	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)	78.238			2.955.446
Intrumentos Derivados	2.271.687			
Otros Instrumentos				6.518
Subtotal	**2.349.925**			**2.961.964**
Total	**2.349.925**		**2.961.964**	

Al 31 de diciembre de 2010:

Instrumentos Financieros	31.12.2010			
	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)				2.780.188
Instrumentos Derivados	14.660			
Otros Instrumentos				6.518
Subtotal	**14.660**			**2.786.706**
Total	**14.660**		**2.786.706**	

a) El detalle de los Pagarés al 30 de septiembre de 2011 y al 31 diciembre de 2010, es el siguiente:

Pagares	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Periodo	30.09.2011		31.12.2010	
						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%		104.047		98.263
Aguas Araucanía S.A.	30-03-2010	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%		122.061		115.981
Aguas Decima S.A.	30-09-2002	30-09-2017	4.384,81	UF	5,02%		140.156		133.077
Aguas Decima S.A.	30-09-2002	30-09-2017	4.384,81	UF	5,02%		140.156		133.077
Aguas Decima S.A.	28-11-2003	28-11-2018	1.546,50	UF	2,71%		41.279		39.562
Aguas Decima S.A.	28-11-2003	28-11-2018	1.546,51	UF	2,71%		41.279		39.562
Aguas Decima S.A.	10-03-2004	10-03-2019	383,17	UF	2,96%		10.322		9.879
Aguas Decima S.A.	10-03-2004	10-03-2019	383,17	UF	2,96%		10.322		9.879
Aguas Decima S.A.	30-03-2004	30-03-2019	803,28	UF	2,96%		21.611		20.683
Aguas Decima S.A.	30-03-2004	30-03-2019	803,28	UF	2,96%		21.611		20.683
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	291,40	UF	2,53%		7.555		7.245
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	622,03	UF	2,53%		16.126		15.465
Aguas Decima S.A.	26-10-2004	26-10-2019	891,45	UF	2,48%		22.996		22.060
Aguas Decima S.A.	22-03-2005	22-03-2020	2.485,00	UF	2,48%		63.559		60.961
Aguas Decima S.A.	30-03-2005	30-03-2020	882,63	UF	2,34%		22.387		21.489
Aguas Decima S.A.	17-06-2005	17-06-2020	933,38	UF	2,62%		23.932		22.934
Aguas Decima S.A.	18-08-2005	18-08-2020	324,56	UF	2,77%		8.356		8.000
Aguas Decima S.A.	27-01-2006	27-01-2021	561,63	UF	3,18%		14.595		13.939
Aguas Decima S.A.	26-05-2006	26-05-2021	346,27	UF	3,57%		9.078		8.650
Aguas Decima S.A.	29-09-2006	29-09-2021	587,62	UF	3,94%		15.486		14.723
Aguas Decima S.A.	24-11-2006	24-11-2021	1.137,73	UF	4,30%		30.270		28.718
Aguas Decima S.A.	27-12-2007	27-12-2022	2.413,63	UF	4,25%		61.626		58.419
Aguas Decima S.A.	14-05-2008	14-05-2023	726,64	UF	3,70%		17.996		17.109
Aguas Decima S.A.	23-10-2008	23-10-2023	1.610,60	UF	3,38%		38.973		37.113
Aguas Magallanes S.A.	14-10-2008	14-10-2023	2.441,12	UF	3,38%		59.116		56.294
Aguas Magallanes S.A.	01-10-2009	01-10-2024	4.087,73	UF	5,02%		99.004		93.205
Aguas Magallanes S.A.	26-11-2010	25-11-2025	3.106,28	UF	2,71%		69.941		66.820
Aguas Magallanes S.A.	14-09-2011	14-09-2026	1.267,00	UF	3,49%	27.933			
Aguas San Pedro S.A.	23-01-2006	02-02-2021	3.526,24	UF	3,04%		91.043		87.019
Aguas San Pedro S.A.	29-10-2009	01-11-2024	1.152,80	UF	4,94%		27.763		26.147
Aguas San Pedro S.A.	31-03-2010	31-03-2025	756,12	UF	3,54%		17.529		16.656
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	1.210,41	UF	3,94%		30.570		29.031
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	636,65	UF	3,94%		16.079		15.270
Essal S.A.	15-05-2008	15-05-2023	369,73	UF	3,66%		9.145		8.696
Essal S.A.	18-07-2008	18-07-2023	1.796,35	UF	3,53%		44.013		41.881
Essal S.A.	21-07-2008	21-07-2023	4.661,23	UF	3,53%		114.177		108.646
Essal S.A.	02-10-2009	02-10-2024	89,88	UF	4,93%		2.173		2.047
Essal S.A.	27-11-2009	01-12-2019	817,32	UF	4,40%		19.449		18.379
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	679,59	UF	2,71%		15.312		14.629
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	549,70	UF	2,71%		12.385		11.833
Essal S.A.	28-07-2011	28-07-2026	951,43	UF	3,21%	21.062			
Essal S.A.	28-07-2011	28-07-2026	1.321,04	UF	3,21%	29.243			
Essbio S.A.	29-09-2010	15-10-2025	7.459,17	UF	2,69%		168.432		160.949
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%		89.400		85.410
Essbio S.A.	20-05-2011	20-05-2026	1.215,20	UF	2,95%		27.037		
Pagarés Aguas Cordilleras S.A.	25-07-2001	24-07-2016	3.233,83	UF	5,91%		129.607		120.813
Pagarés Aguas Cordilleras S.A.	25-01-2002	25-01-2017	5.575,99	UF	5,44%		207.535		194.172
Pagarés Aguas Cordilleras S.A.	07-03-2002	07-03-2017	2.511,90	UF	5,45%		92.781		86.807
Pagarés Aguas Cordilleras S.A.	23-12-2002	07-03-2017	3.197,66	UF	3,94%		99.556		94.204
Pagarés Aguas Cordilleras S.A.	25-03-2003	25-03-2018	1.934,10	UF	3,27%		56.399		53.641
Pagarés Aguas Cordilleras S.A.	29-04-2003	29-04-2018	4.462,16	UF	2,98%		126.466		120.519
Pagarés Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	2.446,32	UF	2,92%		67.212		64.073
Pagarés Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	1.760,46	UF	2,92%		48.372		46.161
Pagarés Aguas Manquehue S.A.	17-05-2004	17-05-2014	7.650,29	UF	2,94%		209.171		199.415
Total						**78.238**	**2.955.446**		**2.780.188**

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los otros activos no financieros corrientes al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$
Comisiones de ventas no escrituradas	967.571	1.963.236
Pagos por amortizar	595.541	100.747
Seguros pagados por anticipado	355.657	114.472
Publicidad anticipada	230.140	110.725
Valores en garantía	65.909	87.239
Total	**2.214.818**	**2.376.419**

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

a) La composición del rubro "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

Deudores comerciales y Otras cuentas por cobrar	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$
Clientes ventas viviendas	21.619.649	38.180.293
Clientes contratos suma alzada con terceros	14.459.527	12.210.894
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	1.326.375	803.996
Clientes ventas varias	784.213	1.339.637
Retención contratos suma alzada con terceros	3.148.753	670.063
Documentos por cobrar	8.761.058	8.401.934
Anticipo de proveedores	937.050	854.955
Fondo a rendir	743.206	286.622
Cuentas corrientes del personal	835.591	952.080
Otras cuentas por cobrar neto corriente	1.516.980	1.084.113
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(716.061)	(531.656)
Total	**53.416.341**	**64.252.931**

b) Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, son los siguientes:

Deudores comerciales con próximos vencimientos	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$
Con vencimiento menor de tres meses	42.943.629	55.380.518
Con vencimiento entre tres y seis meses	4.020.322	5.931.632
Con vencimiento mayor a seis meses	6.452.390	2.940.781
Total	**53.416.341**	**64.252.931**

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

Provisión de pérdidas por deterioro	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$
Saldo inicial	531.656	332.325
Aumentos (disminuciones) del período	184.405	199.331
Saldo final	**716.061**	**531.656**

d) La composición del rubro "Derechos por cobrar no corriente" al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

Derechos por cobrar no corrientes	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$
Otras cuentas por cobrar (neto) no corriente (1)	504.829	472.680
Total	**504.829**	**472.680**

(1) 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 4,31% a septiembre de 2011 (1,85% a septiembre de 2010), 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 septiembre de 2011 (1,33% a septiembre de 2010).

La Sociedad tiene como política informar todas las 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 intermedios.

El detalle de identificación de vínculo entre controladora y subsidiarias al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010 se encuentra en Nota 2.5 a los estados financieros intermedios "Sociedades filiales".

10.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						30.09.2011 Corrientes	31.12.2010 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	Accionistas comunes	CH$	144.201	144.181
76.017.300-2	Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Coligada	CH$	71.906	67.815
87.825.600-K	Empresa Constructora De Mussy y Cia. Ltda.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH$		2.364.649
76.126.149-5	Inversiones Santa Sofía S.A.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH$	3.436.471	
Total						**3.652.578**	**2.576.645**

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas.

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						30.09.2011 Corrientes	31.12.2010 Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M$	M$
91.300.000-5	Empresa Constructora Tecsa S.A.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH$	3.548.438	3.497.817
99.012.000-5	Cia de Seguros de Vida Consorcio Nac.de Seguros S.A.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH$	6.137.771	5.231.677
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH$	3.156.254	3.322.169
76.852.520-K	Fondo de Inversión Siena Privado	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH$	2.458.834	2.321.617
76.137.782-5	Inversiones Inmobiliaria Ebro Ltda.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Socios Comunes	CH$	1.001.614	
Total						**16.302.911**	**14.373.280**

10.3. Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 30 de septiembre de 2011 y 2010

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA TRANSACCION	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	30-09-2011 M$	Efecto en resultados (cargo / abono)	30-09-2010 M$	Efecto en resultados (cargo)/abono)
84.680.300-9	CONSTRUCTORA EL PARQUE LTDA.	ACC.SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS			9.495	(9.495)
			REAJUSTES DEVENGADOS			12.790	(12.790)
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS			230.817	
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS			240	
84.913.100-1	DISERCO LTDA.	ACC.SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS			778	778
			REAJUSTES DEVENGADOS			1.288	1.288
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS			240	
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS			106.082	
76.600.790-2	INMOBILIARIA FCG LTDA.	ACC.SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	26.121	(26.121)	36.444	(36.444)
			REAJUSTES DEVENGADOS	88.629	(88.629)	34.120	(34.120)
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	1.500.000			
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	1.219.335		1.432.641	
76.852.520-K	FONDO DE INVERSION PRIVADO SIENA	ACC. SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	76.931	(76.931)	31.032	(31.032)
			REAJUSTES DEVENGADOS	60.286	(60.286)	41.742	(41.742)
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS			39.985	
91.300.000-5	EMPRESA CONSTRUCTORA TECSA S.A.	ACC. SOC FILIAL INDIRECTA	TRASPASO DE FONDOS ABONOS	50.621		45.123	
E-1.615.849	INVERSIONES LOS ANDES S.A.	COLIGADA INDIRECTA	DIFERENCIA DE CAMBIO			7.124	(7.124)
99.012.000-5	CIA. DE SEGUROS DE VIDA CONSORCIO NACIONAL DE SEGUROS	ACC. SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	47.111	(47.111)	123.952	(123.952)
			REAJUSTES DEVENGADOS	150.069	(150.069)	88.296	(88.291)
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	1.500.000		246.667	
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	2.208.914		1.982.641	
76.137.782-5	INVERSIONES INMOBILIARIA EBRO LTDA.	COLIGADA INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	4925	(4.925)		
			REAJUSTES DEVENGADOS	1.669	(1.669)		
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	995.020			
76.017.300-2	INMOBILIARIA CASAS DE HACIENDA LTDA.	COLIGADA INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	1.761	1.761	1.124	1.124
			REAJUSTES DEVENGADOS	2.330	2.330	1.219	1.219
76.126.149-5	INVERSIONES SANTA SOFIA S.A.	COLIGADA INDIRECTA	TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	3.355.291			
			REAJUSTES DEVENGADOS	81.180	81.180		
96.617.730-6	FONTAINE CONSULTORES S.A.	RELACIONADOS CON DIRECTOR	ASESORIAS			1.252	(1.252)
79.806.660-9	BARROS Y ERRAZURIZ ABOGADOS	RELACIONADOS CON DIRECTOR	ASESORIAS	92.819	(92.819)	282.749	(282.749)
78.104.870-4	INVERSIONES Y SERVICIOS HARTWIG Y CIA.	RELACIONADOS CON DIRECTOR	ASESORIAS	272.927	(272.927)	44.691	(44.691)
79.967.080-1	PROMOC. HABITACIONALES SOLHABIT II LTDA	RELACIONADOS CON DIRECTOR	ASESORIAS	114.111	(106.111)	23.412	(23.412)
76.051.063-7	EMPRENDER CAPACITACIÓN LTDA.	RELACIONADOS CON DIRECTOR	ARRIENDOS	8.636	(8.636)		-
96.655.110-0	AGRICOLA SAN JOSE DE PERALILLO S.A.	RELACIONADOS CON DIRECTOR	COMPRAS	588	(588)	1.782	(1.782)
			ARRIENDOS	45.840	45.840	47.978	47.978
			SERVICIOS	1.991	1.991	27.458	27.458
96.531.570-5	INVERSIONES SAN MIGUEL LTDA.	RELACIONADOS CON DIRECTOR	ARRIENDOS	17.970	17.970	21.094	21.094
72.684.200-0	CORPORACIÓN EDUCACIONAL Y CULTURAL E	RELACIONADOS CON DIRECTOR	ARRIENDOS	13.500	13.500	13.500	13.500
			SERVICIOS	13.705	13.705	45.870	45.870

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 dos gerentes 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 26 de abril de 2011 fijó los siguientes montos para el período mayo 2011 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 septiembre de 2011 y 2010 a los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		30.09.2011		30.09.2010	
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M$	Período de desempeño	Directorio M$
Cristian Hartwig Bisquertt	Presidente	01.01.2011 al 30.09.2011	82.584	29.04.2010 al 30.09.2010	14.888
Javier Gras Rudloff	Vicepresidente	01.01.2011 al 30.09.2011	59.635	29.04.2010 al 30.09.2010	8.500
Justino Negrón Bornand	Director	01.01.2011 al 30.09.2011	39.753	29.04.2010 al 30.09.2010	7.366
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2011 al 30.09.2011	39.740	01.01.2010 al 30.09.2010	13.748
José Cox Donoso	Director	01.01.2011 al 30.09.2011	49.629	01.01.2010 al 30.09.2010	14.849
Vicente Domínguez Vial	Director	01.01.2011 al 30.09.2011	46.354	01.01.2010 al 30.09.2010	12.926
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2011 al 30.09.2011	41.253	01.01.2010 al 30.09.2010	13.751
Eduardo Gras Díaz	Presidente			01.01.2010 al 29.04.2010	7.810
Justino Negrón Bornand	Vicepresidente			01.01.2010 al 29.04.2010	8.686
Juan Andrés Fontaine Talavera	Director			01.01.2010 al 02.03.2010	5.291
Total			**358.948**		**107.815**

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 26 de abril de 2011 fijó los siguientes montos para el período mayo 2011 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 plan de incentivo por cumplimiento de objetivos individuales de aportación a los resultados de la Sociedad, estos incentivos están estructurados en un mínimo y máximo de remuneraciones brutas y son pagadas una vez al año.

El detalle de remuneraciones del personal clave de la gerencia al 30 de septiembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Remuneraciones del equipo gerencial	30.09.2011 M$	30.09.2010 M$
Sueldos	2.067.220	2.199.762
Beneficios por término de relación laboral	441.110	
Total	**2.508.330**	**2.199.762**

11. INVENTARIOS

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

Clases de inventarios	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$
Terrenos	80.360.722	83.218.664
Viviendas terminadas	73.758.558	77.517.077
Viviendas recibidas en parte de pago	3.400.912	4.825.490
Otros inventarios	2.397.404	1.974.213
Obras en ejecución	179.628.952	130.874.731
Inventarios de materiales	3.831.182	3.788.198
Total	**343.377.730**	**302.198.373**

Para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010, el Grupo rebajó sus inventarios como costo de ventas en M$ 153.112.034 y M$ 110.271.128 respectivamente.

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS, CORRIENTES

12.1 Activos por Impuestos Corrientes

Activos por Impuestos Corrientes	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$
Impuestos por recuperar de años anteriores:		
Crédito especial constructoras		191.128
Pago provisional por utilidad absorbida	916.273	553.717
Otros créditos por recuperar	276.510	1.175.617
Subtotal	**1.192.783**	**1.920.462**
Impuestos por recuperar del año actual:		
Provisión impuesto a la renta	(712.200)	(674.570)
Pagos provisionales mensuales	2.329.658	1.387.195
Iva crédito fiscal	2.021.662	775.571
Crédito especial constructoras	1.510.288	1.516.870
Beneficio tributario por pérdidas tributarias		785.856
Crédito por gastos de capacitación	153.439	213.660
Crédito por contribuciones bienes raices	68.442	
Crédito de activo fijo	6.454	8.572
Crédito por donaciones	3.282	
Otros créditos por imputar	76.312	818.739
Beneficio Ley Austral N° 19.606	7.756.652	3.856.839
Subtotal	**13.213.989**	**8.688.732**
Total	**14.406.772**	**10.609.194**

12.2 Pasivos por Impuestos Corrientes

Pasivos por Impuestos Corrientes	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$
Provisión impuesto a la renta	1.770.637	3.835.991
Pagos provisionales mensuales	(836.660)	(1.826.512)
Crédito por contribuciones bienes raices		(115.373)
Crédito por gastos de capacitación	(6.726)	(7.265)
Crédito de activo fijo		(21.213)
Crédito por donaciones		(11.892)
Total	**927.251**	**1.853.736**

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

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

13.1. Detalle de inversiones en asociadas

Al 30 de septiembre 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 30.09.2011
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%		2.406			(2.406)	
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	2.582.300	(44.000)		296.572		2.834.872
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%		(67.654)			67.654	
Total					**2.582.300**	**(109.248)**	**0**	**296.572**	**65.248**	**2.834.872**

Al 31 de diciembre de 2010

Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 1.1.2010	Participación en Ganancia (Pérdida)	Otros Incrementos o (Decrementos)	Diferencia de Conversión	Provisión déficit filial	Saldo al 31.12.2010
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%		(1.680)			1.680	
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	2.396.575	(23.242)	426.592	(217.625)		2.582.300
Total					**2.396.575**	**(24.922)**	**426.592**	**(217.625)**	**1.680**	**2.582.300**

13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

Al 30 de septiembre 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%	54.838		70.229		8.792	(3.981)	4.811
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	2.744.979	16.293.521	2.383.400	1.527.713	344.362	(579.154)	(234.792)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	113.433	6.573.352	6.821.122		6.682	(141.989)	(135.307)
Total		**2.913.250**	**22.866.873**	**9.274.751**	**1.527.713**	**359.836**	**(725.124)**	**(365.288)**

Al 31 de diciembre de 2010

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%	57.492		76.397			(3.359)	(3.359)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	1.678.284	14.575.703	1.100.760	1.373.609	480.646	(604.669)	(124.023)
Total		**1.735.776**	**14.575.703**	**1.177.157**	**1.373.609**	**480.646**	**(608.028)**	**(127.382)**

14. ACTIVOS INTANGIBLES

Este rubro está compuesto principalmente por el goodwill, el valor de la marca resultante por la compra de Almagro S.A. y promesa de compra de terrenos y su detalle al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

Activos Intangibles Neto	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$
Activos intagibles adquiridos en una combinación de negocios	39.741.631	39.741.631
Activos intangibles de vida finita	7.658.596	7.319.052
Activos intangibles de vida indefinida	317.713	211.903
Activos Intangibles Neto	**47.717.940**	**47.272.586**

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	7.163.270	6.748.278
Proyecto desarrollo control de gestión	227.178	276.803
Programas Informáticos (licencias software)	267.585	293.176
Servidumbres	48.097	49.329
Derechos de agua	269.616	162.574
Otros activos intangibles identificables	563	795
Activos Intangibles identificables Neto	**47.717.940**	**47.272.586**

Activos Intangibles Brutos	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$
Activos intagibles adquiridos en una combinación de negocios	39.741.631	39.741.631
Activos intangibles de vida finita	10.741.547	10.138.391
Activos intangibles de vida indefinida	354.889	243.487
Activos intangibles bruto	**50.838.067**	**50.123.509**

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	8.066.240	7.651.248
Proyecto desarrollo control de gestión	1.182.213	1.076.885
Programas informáticos (licencias software)	1.492.531	1.409.463
Servidumbres	56.891	56.891
Derechos de agua	297.998	186.596
Otros activos intangibles identificables	563	795
Activos Intangibles Identificables Bruto	**50.838.067**	**50.123.509**

Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$
Activos intangibles de vida finita	3.082.951	2.819.339
Activos intangibles de vida indefinida	37.176	31.584
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	**3.120.127**	**2.850.923**

Promesa de compra de terrenos	902.970	902.970
Proyecto desarrollo control de gestión	955.035	800.082
Programas Informáticos (licencias software)	1.224.946	1.116.287
Servidumbres	8.794	7.562
Derechos de agua	28.382	24.022
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	**3.120.127**	**2.850.923**

a) El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro de intangibles al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, 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	1,5	3
Programas Informáticos (licencias software)	3	4
Servidumbres	36	40
Derechos de agua	36	40
Otros Activos Intangibles Identificables	37,5	39

b) El movimiento de intangibles al 30 septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

Movimientos en Activos Intangibles	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				1.219.660	105.328	91.475				1.416.463
Desapropiaciones				(955.307)						(955.307)
Amortización					(154.953)	(108.659)	(1.232)	(4.360)		(269.204)
Otros incrementos (disminuciones)				150.639		(8.407)		111.402	(232)	253.402
Total cambios				**414.992**	**(49.625)**	**(25.591)**	**(1.232)**	**107.042**	**(232)**	**445.354**
Saldo final activos intangibles identificables al cierre	**39.163.115**	**518.481**	**60.035**	**7.163.270**	**227.178**	**267.585**	**48.097**	**269.616**	**563**	**47.717.940**
Saldo final activos intangibles al 30.09.2011	**39.163.115**	**518.481**	**60.035**	**7.163.270**	**227.178**	**267.585**	**48.097**	**269.616**	**563**	**47.717.940**

Movimientos en Activos Intangibles	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 1.1.2010	39.163.115	518.481	60.035	5.747.748	243.091	214.095	50.924	167.742	795	46.166.026
Adiciones				2.679.094	387.275	296.438				3.362.807
Desapropiaciones				(1.205.584)						(1.205.584)
Amortización				(472.980)	(353.563)	(217.357)	(1.595)	(5.168)		(1.050.663)
Total cambios				**1.000.530**	**33.712**	**79.081**	**(1.595)**	**(5.168)**		**1.106.560**
Saldo final activos intangibles al 31.12.2010	**39.163.115**	**518.481**	**60.035**	**6.748.278**	**276.803**	**293.176**	**49.329**	**162.574**	**795**	**47.272.586**

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 septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

RUT	Sociedad	30.09.2011 M$	31.12.2010 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 septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

Clases de propiedades, plantas y equipos, neto	**30.09.2011 M$**	**31.12.2010 M$**
Terrenos	1.966.204	2.264.507
Edificaciones	11.002.694	9.875.353
Maquinarias y equipos	2.603.747	2.097.290
Activos en leasing	2.987.541	4.251.815
Herramientas y equipos livianos	92.808	297.010
Muebles de oficina	146.657	314.237
Maquinaria de oficina	1.053.194	660.540
Otras propiedades, planta y equipo	545.762	579.059
Total	**20.398.607**	**20.339.811**

Clases de propiedades, plantas y equipos, bruto	**30.09.2011 M$**	**31.12.2010 M$**
Terrenos	1.966.204	2.264.507
Edificaciones	12.138.322	10.578.679
Maquinarias y equipos	6.976.673	5.949.885
Activos en leasing	4.058.942	5.594.966
Herramientas y equipos livianos	1.119.866	1.219.775
Muebles de oficina	775.901	894.593
Maquinaria de oficina	2.696.056	2.182.102
Otras propiedades, planta y equipo	785.266	805.466
Total	**30.517.230**	**29.489.973**

Depreciación acumulada	**30.09.2011 M$**	**31.12.2010 M$**
Edificaciones	1.135.628	703.326
Maquinarias y equipos	4.372.926	3.852.595
Activos en leasing	1.071.401	1.343.151
Herramientas y equipos livianos	1.027.058	922.765
Muebles de oficina	629.244	580.356
Maquinaria de oficina	1.642.862	1.521.562
Otras propiedades, planta y equipo	239.504	226.407
Total	**10.118.623**	**9.150.162**

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 al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010:

Movimientos año 2011	Terrenos M$	Edificaciones M$	Maquinarias y Equipos M$	Activos en Leasing M$	Muebles de oficina M$	Maquinaria de oficina M$	Herramientas y Equipo Liviano M$	Otras Propiedades, Planta y Equipo, Neto M$	Propiedades, Planta y Equipo, Neto M$
Saldo al 1.1.2011	2.264.507	9.875.353	2.097.290	4.251.815	314.237	660.540	297.010	579.059	**20.339.811**
Adiciones		56.579	886.183	469.847	42.374	198.341	87.657	2.515	**1.743.496**
Desapropiaciones			(74.405)			(1.266)	(4.801)		**(80.472)**
Transferencias a propiedades de inversión	(298.303)	(96.032)							**(394.335)**
Gasto por depreciación		(197.261)	(498.507)	(187.044)	(34.302)	(138.406)	(129.728)	(32.086)	**(1.217.334)**
Otros Incrementos (decrementos)		1.364.055	193.186	(1.547.077)	(175.652)	333.985	(157.330)	(3.726)	**7.441**
Saldo al 30.09.2011	**1.966.204**	**11.002.694**	**2.603.747**	**2.987.541**	**146.657**	**1.053.194**	**92.808**	**545.762**	**20.398.607**

Movimientos año 2010	Terrenos M$	Edificaciones M$	Maquinarias y Equipos M$	Activos en Leasing M$	Muebles de oficina M$	Maquinaria de oficina M$	Herramientas y Equipo Liviano M$	Otras Propiedades, Planta y Equipo, Neto M$	Propiedades, Planta y Equipo, Neto M$
Saldo al 1.1.2010	2.366.320	10.561.847	2.312.689	4.336.455	325.879	614.898	337.097	691.103	**21.546.288**
Adiciones		51.719	491.111	202.471	43.733	353.859	149.131	74.284	**1.366.308**
Desapropiaciones			(163.346)	(6.206)	(762)	(4.343)			**(174.657)**
Transferencias a propiedades de inversión	(101.813)	(470.006)							**(571.819)**
Gasto por depreciación		(268.207)	(543.164)	(280.905)	(54.727)	(275.462)	(189.218)	(27.222)	**(1.638.905)**
Otros Incrementos (decrementos)					114	(28.412)		(159.106)	**(187.404)**
Saldo al 31.12.2010	**2.264.507**	**9.875.353**	**2.097.290**	**4.251.815**	**314.237**	**660.540**	**297.010**	**579.059**	**20.339.811**

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 septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010:

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	**30.09.2011 M$**	**31.12.2010 M$**
Propiedad, planta y equipo completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	3.818.523	2.062.782

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$ 60.525 y el monto cargado a resultado en el período 2011 asciende a M$ 905.

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los impuestos diferidos registrados al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

17.1. Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$
Activos por impuestos diferido relativos a obligaciones por leasing	325.564	270.825
Activos por impuestos diferido relativos a acumulaciones (o devengos)		166.869
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	453.734	514.059
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	105.588	98.323
Activos por impuestos diferido relativos a provision vacaciones	402.966	329.522
Activos por impuestos diferido relativo a eliminacion de CM existencias	3.281.199	1.318.383
Activos por impuestos diferido relativos a efectos de IFRS al 1/01/2009	903.903	1.408.992
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas físcales	3.883.628	2.651.759
Activos por impuestos diferido relativos a otros	797.171	317.157
Total	**10.153.753**	**7.075.889**

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	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos en leasing	824.613	766.043
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de interesés	1.570.189	838.751
Pasivos por impuestos diferido relativos a revaluaciones de propiedades, planta y equipo	10.096	4.840
Pasivos por impuestos diferido relativos a proyecto control de gestión	39.443	45.645
Pasivos por impuestos diferido relativos a contratos derivados	404.470	(113.744)
Pasivos por impuestos diferido marca	6.017.989	6.017.989
Pasivos por impuestos diferido software	85.037	89.000
Pasivos por impuestos diferido activo fijo	161.148	73.720
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	600.161	600.161
Total	**10.035.696**	**8.644.955**

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

Movimientos en activos por impuestos diferidos	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	**7.075.889**	**5.159.535**
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	1.845.995	(82.322)
Incremento (decremento) activos por impuestos diferido relativos a pérdidas físcales	1.231.869	1.166.269
Otros incrementos (decrementos), activos por impuestos diferidos		832.407
Cambios en activos por impuestos diferidos, total	**3.077.864**	**1.916.354**
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	**10.153.753**	**7.075.889**

Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	**8.644.955**	**8.589.465**
Incremento (decremento) en pasivos por impuestos diferidos	1.390.741	55.490
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, Total	**1.390.741**	**55.490**
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	**10.035.696**	**8.644.955**

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

Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida (presentación)	30.09.2011 M$	30.09.2010 M$
Gasto por impuestos corrientes	(2.482.837)	(2.683.659)
Beneficio por absorción de pérdida PPUA	0	0
Ajustes al impuesto corriente del periodo anterior	(353.417)	(513.855)
Gasto por impuestos corrientes, Neto, Total	**(2.836.254)**	**(3.197.514)**
Ingreso diferido (gasto) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	1.639.211	1.350.944
Beneficio fiscal que surge de activos por impuestos no reconocidos previamente usados para reducir el gasto por impuesto diferido	47.912	73.826
Gasto por impuestos diferidos que surgen de las reducciones de valor o reversión de las reducciones de valor de activos por impuestos diferidos durante la evaluación de su utilidad		0
Gasto por impuestos diferidos, Neto, Total	**1.687.123**	**1.424.770**
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	**(1.149.131)**	**(1.772.744)**

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	30.09.2011 M$	30.09.2010 M$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	**(797.920)**	**(1.713.099)**
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imponibles	274.882	890.797
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	(70.793)	(1.250.933)
Efecto impositivo de beneficio fiscal no reconocido anteriormente en el estado de resultados	0	332.702
Efecto impositivo de una nueva evaluación de activos por impuestos diferidos no reconocidos	17.424	137.903
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	(572.724)	(170.114)
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total	**(351.211)**	**(59.645)**
Ingreso (Gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	**(1.149.131)**	**(1.772.744)**

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 impuestos diferidos que se reversarán en dichos años respecto de los calculados a la tasa vigente para el año comercial 2010 del 17%, han llevado a que la Sociedad reconozca un menor gasto por impuesto a las ganancias de M$ 144.784 al 31 de diciembre de 2010.

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro para los cierres al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros corrientes	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$
Préstamos bancarios	295.142.179	245.300.902
Arrendamiento financiero	363.733	421.499
Pasivos de cobertura	8.047	710.635
Total	**295.513.959**	**246.433.036**

Otros pasivos financieros no corrientes	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$
Préstamos bancarios	31.562.586	23.009.986
Arrendamiento financiero	1.419.554	1.220.936
Total	**32.982.140**	**24.230.922**

18.2. Desglose de monedas y vencimientos

El detalle del desglose de monedas y vencimientos para los cierres al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

Detalle al 30.09.2011

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 30.09.2011 M$	Vencimiento		Total no Corriente al 30.09.2011 M$
							hasta 1 mes M$	1 a 3 Meses M$	3 a 12 Meses M$		1 a 5 Años M$	5 o Más Años M$	
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,78%	6,78%	Hipotecaria	1.943.333	0	0	1.943.333			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,88%	6,88%	Hipotecaria	8.606.985	0	0	8.606.985			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,07%	7,07%	Hipotecaria	0	1.731.290	0	1.731.290			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	5,21%	5,21%	Hipotecaria	0	0	793.541	793.541			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,45%	6,45%	Hipotecaria	0	0	1.614.004	1.614.004			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,18%	6,18%	Hipotecaria	0	562.211	0	562.211			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,39%	6,39%	Hipotecaria	0	0	996.122	996.122			
Chile	BBVA	PESOS	Mensual	7,00%	7,00%	Hipotecaria	3.352.790	0	0	3.352.790			
Chile	BBVA	PESOS	Mensual	6,18%	6,18%	Hipotecaria	0	1.345.291	0	1.345.291			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,98%	6,98%	Hipotecaria	3.632.445	0	0	3.632.445			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,08%	7,08%	Hipotecaria	1.360.825	0	2.148.301	3.509.126			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,89%	7,89%	Hipotecaria	0	3.124.867	0	3.124.867			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,68%	7,68%	Hipotecaria	0	0	2.240.458	2.240.458			
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,07%	7,07%	Hipotecaria	2.804.949	0	0	2.804.949			
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,20%	7,20%	Hipotecaria	0	0	3.805.320	3.805.320			
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,80%	7,80%	Hipotecaria	0	0	2.684.146	2.684.146			
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,30%	7,30%	Hipotecaria	0	4.403.785	0	4.403.785			
Chile	BCI	UF	Mensual	5,28%	5,28%	Hipotecaria	0	2.546.729	0	2.546.729			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,56%	7,56%	Hipotecaria	1.010.500	0	0	1.010.500			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,50%	7,50%	Hipotecaria	1.670.375	0	0	1.670.375			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,60%	6,60%	Hipotecaria	0	984.312	0	984.312			
Chile	CHILE	PESOS	Anual	7,20%	7,20%	Factoring	0	240.425	0	240.425			
Chile	CHILE	PESOS	Anual	7,44%	7,44%	Prenda	0	255.255	0	255.255			
Chile	CHILE	UF	Mensual	4,53%	4,53%	Hipotecaria	0	0	173.751	173.751	8.688		8.688
Chile	CHILE	US$	Sujeta a liberación de garantias	3,08%	3,08%	Hipotecaria	0	2.370.901	0	2.370.901			
Chile	CHILE	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,40%	2,40%	Hipotecaria	0	6.044.207	0	6.044.207			
Chile	CHILE	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,35%	2,35%	Hipotecaria	0	639.688	0	639.688			
Chile	CHILE	US$	Sujeta a liberación de garantias	2,21%	2,21%	Hipotecaria	0	1.245.964	0	1.245.964			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Anual	6,72%	6,72%	Hipotecaria	2.112.152	0	0	2.112.152			
Chile	CORPBANCA	UF	Mensual	3,90%	3,90%	Hipotecaria	0	0	215.541	215.541	22.012.690		22.012.690
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,02%	7,02%	Hipotecaria	0	2.132.807	0	2.132.807			
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,02%	7,02%	Hipotecaria	0	17.685.149	0	17.685.149			
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,02%	7,02%	Hipotecaria	0	1.194.251	0	1.194.251			
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,02%	7,02%	Hipotecaria	0	476.297	0	476.297			
Chile	ESTADO	UF	Mensual	4,40%	4,40%	Hipotecaria	0	978.563	568.979	1.547.542			
Chile	ESTADO	US$	Mensual	3,25%	3,25%	Hipotecaria	0	0	508.760	508.760			
Chile	ESTADO	US$	Mensual	3,00%	3,00%	Hipotecaria	0	509.761	0	509.761			
Chile	ESTADO	US$	Mensual	3,39%	3,39%	Hipotecaria	0	0	1.797.774	1.797.774			
Chile	ESTADO	US$	Mensual	3,83%	3,83%	Hipotecaria	0	0	1.051.189	1.051.189			
Chile	ESTADO	US$	Mensual	3,44%	3,44%	Hipotecaria	0	0	654.364	654.364			
Chile	SANTANDER	PESOS	Mensual	7,04%	7,04%	Hipotecaria	4.531.202	0	0	4.531.202			
Chile	SANTANDER	PESOS	Mensual	7,28%	7,28%	Hipotecaria	0	0	4.501.820	4.501.820			
Chile	SANTANDER	PESOS	Mensual	7,04%	7,04%	Hipotecaria	7.268.739	0	0	7.268.739			
Chile	SANTANDER	PESOS	Mensual	7,56%	7,56%	Hipotecaria	0	744.257	0	744.257			
Chile	SANTANDER	PESOS	Mensual	7,56%	7,56%	Hipotecaria	0	777.901	0	777.901			
Chile	SANTANDER	US$	Mensual	2,69%	2,69%	Hipotecaria	0	0	3.489.148	3.489.148			
Chile	SANTANDER	US$	Mensual	2,35%	2,35%	Hipotecaria	0	0	3.699.929	3.699.929			
Chile	SANTANDER	US$	Mensual	2,06%	2,06%	Hipotecaria	0	4.881.220	0	4.881.220			
Chile	SECURITY	PESOS	Mensual	7,20%	7,20%	Hipotecaria		820.216		820.216			
Chile	SECURITY	PESOS	Mensual	7,56%	7,56%	Hipotecaria		453.024		453.024			
Chile	SECURITY	PESOS	Mensual	7,59%	7,59%	Hipotecaria		301.133		301.133			
Chile	SECURITY	PESOS	Mensual	7,68%	7,68%	Hipotecaria		155.066		155.066			
Chile	SECURITY	PESOS	Mensual	6,79%	6,79%	Hipotecaria	31.986		0	31.986			
Chile	SECURITY	PESOS	Mensual	6,79%	6,79%	Hipotecaria	6.410.274			6.410.274			
Chile	SECURITY	US$	Mensual	3,86%	3,86%	Hipotecaria		200.686	0	200.686			

Detalle al 30.09.2011

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 30.09.2011 M$	Vencimiento		Total no Corriente al 30.09.2011 M$
							hasta 1 mes M$	1 a 3 Meses M$	3 a 12 Meses M$		1 a 5 Años M$	5 o Más Años M$	
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Mensual	3,93%	3,93%	Hipotecaria	0	2.267.353	0	2.267.353			
Chile	BBVA	PESOS	Mensual	7,48%	7,48%	Hipotecaria	0	0	1.829.172	1.829.172			
Chile	BBVA	PESOS	Mensual	6,88%	6,88%	Hipotecaria	1.001.911	0	0	1.001.911			
Chile	BBVA	PESOS	Mensual	6,72%	6,72%	Hipotecaria	0	0	1.335.770	1.335.770			
Chile	BBVA	PESOS	Mensual	7,00%	7,00%	Hipotecaria	4.542.575			4.542.575			
Chile	BBVA	PESOS	Mensual	6,88%	6,88%	Hipotecaria	1.202.293			1.202.293			
Chile	BBVA	PESOS	Anual	6,92%	6,92%	Hipotecaria		7.553.360		7.553.360			
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,44%	7,44%	Hipotecaria		8.335.364		8.335.364			
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,44%	7,44%	Hipotecaria		3.044.836		3.044.836			
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,44%	7,44%	Hipotecaria		1.011.573		1.011.573			
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,44%	7,44%	Hipotecaria		6.271.755		6.271.755			
Chile	BICE	PESOS	Mensual	7,68%	7,68%	Hipotecaria	10.518.790	0	0	10.518.790			
Chile	BICE	PESOS	Mensual	7,68%	7,68%	Hipotecaria	339.696	0	0	339.696			
Chile	BICE	PESOS	Mensual	7,68%	7,68%	Hipotecaria	3.513.152			3.513.152			
Chile	BICE	PESOS	Mensual	7,68%	7,68%	Hipotecaria	516.640			516.640			
Chile	BICE	PESOS	Mensual	7,68%	7,68%	Hipotecaria	306.264			306.264			
Chile	BICE	PESOS	Mensual	7,20%	7,20%	Hipotecaria	1.112.757			1.112.757			
Chile	BICE	PESOS	Anual	7,68%	7,68%	Hipotecaria		5.454.685		5.454.685			
Chile	CHILE	PESOS	Mensual	7,08%	7,08%	Hipotecaria	0	10.181.901	0	10.181.901			
Chile	CHILE	PESOS	Mensual	7,26%	7,26%	Hipotecaria		12.074.721		12.074.721			
Chile	CHILE	PESOS	Mensual	7,08%	7,08%	Hipotecaria			949.585	949.585			
Chile	CHILE	PESOS	Mensual	7,08%	7,08%	Hipotecaria		7.792.177		7.792.177			
Chile	CHILE	PESOS	Anual	7,17%	7,17%	Hipotecaria		8.916.777		8.916.777			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Mensual	8,22%	8,22%	Hipotecaria	0	2.071.641	0	2.071.641			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Mensual	8,22%	8,22%	Hipotecaria	0	1.318.600	0	1.318.600			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Mensual	8,22%	8,22%	Hipotecaria	0	7.462.052	0	7.462.052			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Mensual	7,26%	7,26%	Hipotecaria	2.509.075	0	0	2.509.075			
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,02%	7,02%	Hipotecaria		903.460		903.460			
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,02%	7,02%	Hipotecaria		2.105.733		2.105.733			
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,02%	7,02%	Hipotecaria		1.103.003		1.103.003			
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,02%	7,02%	Hipotecaria		1.103.003		1.103.003			
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	7,02%	7,02%	Hipotecaria		5.357.427		5.357.427			
Chile	ESTADO	UF	Anual	5,75%	5,75%	Prenda	0		6.492.919	6.492.919	0		
Chile	ESTADO	UF	Anual	4,27%	3,82%	Prenda	0		8.026.377	8.026.377	9.541.208		9.541.208
Chile	ESTADO	UF	Mensual	0,63%	0,63%	Hipotecaria		235.964		235.964			
Chile	ESTADO	UF	Mensual	5,91%	5,91%	Hipotecaria		557.799		557.799			
Chile	INTERNACIONAL	PESOS	Mensual	7,02%	7,02%	Hipotecaria	0	2.651.125	0	2.651.125			
Chile	INTERNACIONAL	US$	Mensual	3,55%	3,55%	Hipotecaria	0	2.817.733	0	2.817.733			
Chile	SANTANDER	PESOS	Mensual	7,80%	7,80%	Hipotecaria			10.114.882	10.114.882			
Chile	SANTANDER	PESOS	Mensual	7,04%	7,04%	Hipotecaria	2.486.790			2.486.790			
Chile	SANTANDER	PESOS	Anual	7,04%	7,04%	Hipotecaria			2.102.875	2.102.875			
Chile	SECURITY	PESOS	Mensual	6,72%	6,72%	Hipotecaria			2.014.693	2.014.693			
Chile	SECURITY	PESOS	Mensual	6,84%	6,84%	Hipotecaria			1.148.961	1.148.961			
Total Préstamos bancarios							**72.786.499**	**157.397.298**	**64.958.382**	**295.142.179**	**31.562.586**	**0**	**31.562.586**
Chile	CHILE	UF	Mensual	4,42%	4,42%	Leasing	15.584	31.263	128.879	175.726	838.786	178.394	1.017.180
Chile	CHILE	UF	Mensual	2,72%	2,72%	Leasing	2.478	4.972	17.583	25.033			0
Chile	CHILE	UF	Mensual	3,98%	3,98%	Leasing	2.059	6.218		8.277			
Chile	BBVA	UF	Mensual	4,11%	4,11%	Leasing	469	942	2.385	3.796			
Chile	BBVA	UF	Mensual	5,26%	5,26%	Leasing	1.180			1.180			
Chile	BCI	UF	Mensual	5,17%	5,17%	Leasing	252	489	2.257	2.998	9.063		9.063
Chile	BCI	UF	Mensual	7,21%	7,21%	Leasing	763	1.324	6.162	8.249	27.379		27.379
Chile	Servicios Factorline.S.A.	UF	Mensual	8,24%	8,24%	Leasing	310	450	2.105	2.865	10.153		10.153
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	4,25%	4,25%	Leasing	11.034	20.345	93.356	124.735	263.957		263.957
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	8,28%	8,28%	Leasing			10.874	10.874	91.822		91.822
Total Arrendamiento financiero							**34.129**	**66.003**	**263.601**	**363.733**	**1.241.160**	**178.394**	**1.419.554**
Total							**72.820.628**	**157.463.301**	**65.221.983**	**295.505.912**	**32.803.746**	**178.394**	**32.982.140**

Detalle al 31.12.2010

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
										Total	Vencimiento		Total no
							hasta 1 mes M$	1 a 3 Meses M$	3 a 12 Meses M$	Corriente al 31.12.2010 M$	1 a 5 Años M$	5 o Más Años M$	Corriente al 31.12.2010 M$
Chile	Estado	UF	Anual	3,63%	1,56%	Hipotecaria			6.289.381	6.289.381	17.039.259		17.039.259
Chile	BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantias	2,34%	2,34%	Hipotecaria		8.638.297		8.638.297			
Chile	Estado	US$	Mensual	2,71%	2,71%	Hipotecaria	1.870.910	1.046.260	453.753	3.370.923			
Chile	Santander	US$	Mensual	3,43%	3,43%	Hipotecaria	3.060.141		8.650.946	11.711.087			
Chile	Estado	Pesos	Sujeta a liberación de garantias	5,22%	5,22%	Hipotecaria	584.926			584.926			
Chile	Corpbanca	Pesos	Anual	6,15%	6,15%	Hipotecaria		7.812.486		7.812.486			
Chile	Chile	Pesos	Sujeta a liberación de garantias	5,50%	5,50%	Hipotecaria	2.106.468		4.525.431	6.631.899			
Chile	Bice	Pesos	Sujeta a liberación de garantias	6,47%	6,47%	Hipotecaria			2.728.615	2.728.615			
Chile	BCI	Pesos	Sujeta a liberación de garantias	5,46%	5,46%	Hipotecaria	3.638.913	3.487.153		7.126.066			
Chile	BBVA	Pesos	Sujeta a liberación de garantias	5,25%	5,25%	Hipotecaria		3.221.868	1.295.604	4.517.472			
Chile	Chile	Pesos	Anual	5,71%	5,71%	Prenda		236.973		236.973			
Chile	BCI	Pesos	Diaria	1,12%	1,12%	Linea crédito	118.594			118.594			
Chile	Estado	Pesos	Anual	5,40%	5,40%	Hipotecaria	2.660.447			2.660.447			
Chile	Chile	UF	Anual	4,60%	4,60%	Hipotecaria			182.839	182.839			
Chile	Corpbanca	UF	Anual	3,90%	3,90%	Hipotecaria			22.442	22.442			
Chile	Estado	UF	Anual	4,40%	4,40%	Hipotecaria			3.057.534	3.057.534			
Chile	Chile	UF	Anual	4,60%	4,60%	Hipotecaria					177.821		177.821
Chile	Corpbanca	UF	Anual	3,90%	3,90%	Hipotecaria					5.792.906		5.792.906
Chile	BBVA	Pesos	Mensual	4,58%	4,58%	Hipotecaria		6.179.579		6.179.579			
Chile	Estado	Pesos	Mensual	5,80%	5,80%	Hipotecaria		21.434.491		21.434.491			
Chile	Chile	Pesos	Mensual	5,32%	5,32%	Hipotecaria		25.734.901		25.734.901			
Chile	Corpbanca	Pesos	Mensual	5,64%	5,64%	Hipotecaria		10.605.244		10.605.244			
Chile	Bice	Pesos	Mensual	5,76%	5,76%	Hipotecaria		10.513.799		10.513.799			
Chile	Internacional	Pesos	Mensual	7,02%	7,02%	Hipotecaria		2.518.038		2.518.038			
Chile	Santander	Pesos	Mensual	5,82%	5,82%	Hipotecaria		13.182.030		13.182.030			
Chile	BCI	Pesos	Mensual	5,52%	5,52%	Hipotecaria		2.815.027		2.815.027			
Chile	Santander	US $	Mensual	2,28%	2,28%	Hipotecaria		7.147.344		7.147.344			
Chile	Internacional	US $	Mensual	5,22%	5,22%	Hipotecaria		2.504.711		2.504.711			
Chile	Consorcio	UF	Mensual	3,93%	3,93%	Hipotecaria		2.146.023		2.146.023			
Chile	BCI	UF	Mensual	6,09%	6,09%	Hipotecaria		2.445.614		2.445.614			
Chile	Bice	Pesos	Mensual	5,76%	5,76%	Hipotecaria		4.198.414	1.108.873	5.307.287			
Chile	Chile	Pesos	Mensual	5,52%	5,52%	Hipotecaria		7.818.608		7.818.608			
Chile	Estado	Pesos	Mensual	5,82%	5,82%	Hipotecaria		5.201.841		5.201.841			
Chile	BCI	Pesos	Mensual	5,76%	5,76%	Hipotecaria		18.606.456		18.606.456			
Chile	BBVA	Pesos	Mensual	4,65%	4,65%	Hipotecaria	5.766.048			5.766.048			
Chile	Santander	US$	Mensual	5,30%	5,30%	Hipotecaria	2.445.258			2.445.258			
Chile	Santander	Pesos	Mensual	5,46%	5,46%	Hipotecaria		2.108.281		2.108.281			
Chile	Chile	Pesos	Mensual	5,52%	5,52%	Hipotecaria			5.884.020	5.884.020			
Chile	BBVA	Pesos	Mensual	4,56%	4,56%	Hipotecaria			6.730.645	6.730.645			
Chile	Estado	Pesos	Mensual	5,64%	5,64%	Hipotecaria			5.348.205	5.348.205			
Chile	Bice	Pesos	Mensual	5,76%	5,76%	Hipotecaria			5.281.534	5.281.534			
Chile	BBVA	Pesos	Mensual	4,50%	4,50%	Hipotecaria			806.400	806.400			
Chile	Estado	Pesos	Mensual	6,96%	6,96%	Hipotecaria		233.434		233.434			
Chile	Estado	Pesos	Mensual	4,10%	4,10%	Hipotecaria		542.988		542.988			
Chile	Security	US $	Mensual	3,75%	3,75%	Hipotecaria			272.673	272.673			
Chile	Security	UF	Mensual	6,79%	6,79%	Hipotecaria			30.441	30.441			
Total Préstamos bancarios							**22.251.705**	**170.379.860**	**52.669.337**	**245.300.902**	**23.009.986**		**23.009.986**
Chile	Chile	UF	Mensual	4,42%	4,42%	Leasing	33.280	66.529	135.505	235.314	797.175	319.877	1.117.052
Chile	BCI	UF	Mensual	4,01%	4,01%	Leasing	1.192	2.372	3.587	7.151			
Chile	BBVA	UF	Mensual	3,97%	3,97%	Leasing	3.652	7.205	19.126	29.983	2.324		2.324
Chile	Estado	UF	Mensual	3,19%	3,19%	Leasing	3.146	6.288	6.322	15.756			
Chile	Chile	UF	Mensual	4,69%	4,69%	Leasing	641	1.238	3.408	5.287			
Chile	Chile	UF	Mensual	3,79%	3,79%	Leasing	8.293	16.273	57.476	82.042	17.138		17.138
Chile	Santander Santiago	UF	Mensual	10,56%	10,56%	Leasing	-	-	45.966	45.966	84.422		84.422
Total Arrendamiento financiero							**50.204**	**99.905**	**271.390**	**421.499**	**901.059**	**319.877**	**1.220.936**
Total							**22.301.909**	**170.479.765**	**52.940.727**	**245.722.401**	**23.911.045**	**319.877**	**24.230.922**

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 30.09.2011					PLAZO M$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	30 y 180 días	180 y 360 días	1 y 3 años	3 y 5 años	Más de 5 años	Total M$
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	6,18%	0	565.480	0	0	0	0	565.480
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	6,39%	0	0	1.050.637	0	0	0	1.050.637
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	6,45%	0	0	1.704.270	0	0	0	1.704.270
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	6,62%	171.477	0	0	0	0	0	171.477
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	6,88%	4.063.700	0	0	0	0	0	4.063.700
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	6,88%	444.185	0	0	0	0	0	444.185
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	6,88%	1.534.691	0	0	0	0	0	1.534.691
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	6,88%	2.597.244	0	0	0	0	0	2.597.244
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	7,07%	0	1.761.199	0	0	0	0	1.761.199
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	7,34%	490.479	0	0	0	0	0	490.479
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	7,34%	1.462.567	0	0	0	0	0	1.462.567
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	7,41%	0	812.941	0	0	0	0	812.941
88.452.300-1	ALMAGRO	BCI	PESOS	6,98%	1.477.884	0	0	0	0	0	1.477.884
88.452.300-1	ALMAGRO	BCI	PESOS	6,98%	2.164.396	0	0	0	0	0	2.164.396
88.452.300-1	ALMAGRO	BCI	PESOS	7,08%	1.368.542	0	0	0	0	0	1.368.542
88.452.300-1	ALMAGRO	BCI	PESOS	7,08%	0	0	2.297.239	0	0	0	2.297.239
88.452.300-1	ALMAGRO	BCI	PESOS	7,68%	0	0	2.358.192	0	0	0	2.358.192
88.452.300-1	ALMAGRO	BCI	PESOS	7,89%	0	3.170.323	0	0	0	0	3.170.323
88.452.300-1	ALMAGRO	BICE	PESOS	7,50%	0	1.691.121	0	0	0	0	1.691.121
88.452.300-1	ALMAGRO	BICE	PESOS	7,56%	1.012.600	0	0	0	0	0	1.012.600
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	USD	2,21%	0	1.249.073	0	0	0	0	1.249.073
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	USD	2,35%	0	642.414	0	0	0	0	642.414
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	USD	2,40%	0	820.782	0	0	0	0	820.782
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	USD	2,40%	0	3.524.756	0	0	0	0	3.524.756
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	USD	2,40%	0	1.231.863	0	0	0	0	1.231.863
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	USD	2,40%	0	493.198	0	0	0	0	493.198
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	USD	3,08%	0	2.384.037	0	0	0	0	2.384.037
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	3,98%	13.952	56.745	87.981	388.304	451.910	208.930	1.207.822
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	4,60%	0	186.727	0	0	0	0	186.727
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	5,08%	1.601	8.211	10.320	46.768	56.598	5.219	128.717
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	PESOS	6,60%	0	990.421	0	0	0	0	990.421
97,023,000-0	ALMAGRO	CORPBANCA	PESOS	6,72%	2.122.736	0	0	0	0	0	2.122.736
97,023,000-0	ALMAGRO	CORPBANCA	UF	3,75%	0	0	0	22.253.454	0	0	22.253.454
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	USD	3,00%	0	512.536	0	0	0	0	512.536
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	USD	3,25%	0	515.253	0	0	0	0	515.253
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	USD	3,39%	0	428.082	0	0	0	0	428.082
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	USD	3,39%	0	676.472	0	0	0	0	676.472
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	USD	3,39%	0	392.897	0	0	0	0	392.897
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	USD	3,39%	0	324.685	0	0	0	0	324.685
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	USD	3,44%	0	663.564	0	0	0	0	663.564
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	USD	3,83%	0	1.066.025	0	0	0	0	1.066.025
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	UF	4,40%	0	70.340	0	0	0	0	70.340
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	UF	4,40%	0	45.544	0	0	0	0	45.544
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	UF	4,40%	0	296.859	0	0	0	0	296.859
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	UF	4,40%	0	570.255	0	0	0	0	570.255
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	UF	4,45%	0	570.168	0	0	0	0	570.168
88.452.300-1	ALMAGRO	SANTANDER	USD	2,06%	0	4.893.693	0	0	0	0	4.893.693
88.452.300-1	ALMAGRO	SANTANDER	USD	2,35%	0	0	3.752.583	0	0	0	3.752.583
88.452.300-1	ALMAGRO	SANTANDER	USD	2,69%	0	3.515.754	0	0	0	0	3.515.754
88.452.300-1	ALMAGRO	SANTANDER	PESOS	7,04%	4.537.388	0	0	0	0	0	4.537.388
88.452.300-1	ALMAGRO	SANTANDER	PESOS	7,28%	0	2.072.804	0	0	0	0	2.072.804
88.452.300-1	ALMAGRO	SANTANDER	PESOS	7,28%	0	1.036.402	0	0	0	0	1.036.402
88.452.300-1	ALMAGRO	SANTANDER	PESOS	7,28%	0	1.036.402	0	0	0	0	1.036.402
88.452.300-1	ALMAGRO	SANTANDER	PESOS	7,28%	0	518.201	0	0	0	0	518.201
86.356.400-K	CALSA	CHILE	PESOS	7,20%	0	85.487	0	0	0	0	85.487
86.356.400-K	CALSA	CHILE	PESOS	7,20%	0	158.310	0	0	0	0	158.310
86.356.400-K	CALSA	CHILE	PESOS	7,44%	0	266.492	0	0	0	0	266.492
76.089.395-1	OMBU	SECURITY	USD	3,86%	0	202.568	0	0	0	0	202.568
76.089.395-1	OMBU	SECURITY	PESOS	6,79%	32.043	0	0	0	0	0	32.043
76.089.395-1	OMBU	SECURITY	PESOS	7,20%	0	263.497	0	0	0	0	263.497
76.089.395-1	OMBU	SECURITY	PESOS	7,20%	0	566.720	0	0	0	0	566.720
76.089.395-1	OMBU	SECURITY	PESOS	7,56%	0	458.505	0	0	0	0	458.505
76.089.395-1	OMBU	SECURITY	PESOS	7,59%	0	304.705	0	0	0	0	304.705
76.089.395-1	OMBU	SECURITY	PESOS	7,68%	0	156.704	0	0	0	0	156.704
76.113.822-7	SDC	SECURITY	PESOS	6,79%	6.445.142	0	0	0	0	0	6.445.142
96.776.320-9	ISOTCO	BICE	PESOS	7,68%	3.530.560	0	0	0	0	0	3.530.560
96.776.320-9	ISOTCO	BICE	PESOS	7,68%	307.782	0	0	0	0	0	307.782
96.776.320-9	ISOTCO	BICE	PESOS	7,68%	519.200	0	0	0	0	0	519.200
96.776.320-9	ISOTCO	BICE	PESOS	7,20%	1.115.641	0	0	0	0	0	1.115.641
96.776.320-9	ISOTCO	CHILE	PESOS	7,08%	0	7.903.673	0	0	0	0	7.903.673
96.776.320-9	ISOTCO	ESTADO	PESOS	7,02%	0	2.136.855	0	0	0	0	2.136.855
96.776.320-9	ISOTCO	ESTADO	PESOS	7,02%	0	1.119.305	0	0	0	0	1.119.305
96.776.320-9	ISOTCO	ESTADO	PESOS	7,02%	0	1.119.305	0	0	0	0	1.119.305
96.776.320-9	ISOTCO	ESTADO	PESOS	7,02%	0	916.813	0	0	0	0	916.813
96.776.320-9	ISOTCO	BCI	PESOS	7,44%	0	3.084.026	0	0	0	0	3.084.026
96.776.320-9	ISOTCO	BCI	PESOS	7,44%	0	8.442.649	0	0	0	0	8.442.649
96.776.320-9	ISOTCO	BCI	PESOS	7,44%	0	1.024.593	0	0	0	0	1.024.593
96.776.320-9	ISOTCO	BCI	PESOS	7,44%	0	6.352.479	0	0	0	0	6.352.479

Detalle de créditos bancarios al 30.09.2011					PLAZO M$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	30 y 180 días	180 y 360 días	1 y 3 años	3 y 5 años	Más de 5 años	Total M$
96.776.320-9	ISOTCO	BBVA	PESOS	6,88%	1.206.880	0	0	0	0	0	1.206.880
96.776.320-9	ISOTCO	BBVA	PESOS	7,00%	4.563.628	0	0	0	0	0	4.563.628
96.776.320-9	ISOTCO	SANTANDER	PESOS	7,04%	2.490.185	0	0	0	0	0	2.490.185
96.782.090-3	ISOVAL	BBVA	PESOS	6,88%	804.587	0	0	0	0	0	804.587
96.782.090-3	ISOVAL	BBVA	PESOS	6,88%	1.156.593	0	0	0	0	0	1.156.593
96.782.090-3	ISOVAL	BBVA	PESOS	7,00%	5.584.400	0	0	0	0	0	5.584.400
96.782.090-3	ISOVAL	BICE	PESOS	7,68%	3.478.640	0	0	0	0	0	3.478.640
96.782.090-3	ISOVAL	BICE	PESOS	7,68%	1.038.400	0	0	0	0	0	1.038.400
96.782.090-3	ISOVAL	BICE	PESOS	7,68%	623.040	0	0	0	0	0	623.040
96.782.090-3	ISOVAL	BICE	PESOS	7,68%	341.634	0	0	0	0	0	341.634
96.782.090-3	ISOVAL	CHILE	PESOS	7,08%	0	5.948.039	0	0	0	0	5.948.039
96.782.090-3	ISOVAL	CHILE	PESOS	6,96%	981.475	0	0	0	0	0	981.475
96.782.090-3	ISOVAL	CHILE	PESOS	6,96%	0	1.007.285	0	0	0	0	1.007.285
96.782.090-3	ISOVAL	CHILE	PESOS	7,68%	0	1.094.612	0	0	0	0	1.094.612
96.782.090-3	ISOVAL	SANTANDER	PESOS	7,04%	0	2.173.924	0	0	0	0	2.173.924
96.782.090-3	ISOVAL	ESTADO	PESOS	7,02%	0	1.568.876	0	0	0	0	1.568.876
96.782.090-3	ISOVAL	ESTADO	PESOS	7,02%	0	2.223.676	0	0	0	0	2.223.676
96.782.090-3	ISOVAL	ESTADO	PESOS	7,02%	0	1.016.770	0	0	0	0	1.016.770
96.782.090-3	ISOVAL	ESTADO	PESOS	7,02%	0	467.714	0	0	0	0	467.714
96.782.090-3	ISOVAL	ESTADO	PESOS	7,02%	0	159.633	0	0	0	0	159.633
94.840.000-6	SOC S.A.	ESTADO	UF	5,75%	0	6.609.811	0	0	0	0	6.609.811
94.840.000-6	SOC S.A.	ESTADO	UF	6,08%	0	0	8.275.801	0	0	0	8.275.801
94.840.000-6	SOC S.A.	ESTADO	UF	6,08%	0	0	0	9.930.961	0	0	9.930.961
99.526.730-6	SOCOICSA	ESTADO	UF	5,91%	560.341	0	0	0	0	0	560.341
99.526.730-6	SOCOICSA	ESTADO	PESOS	7,56%	236.209	0	0	0	0	0	236.209
96.757.030-3	SOCOSTGO	CONSORCIO	UF	3,93%	0	2.287.778	0	0	0	0	2.287.778
96.757.030-3	SOCOSTGO	CONSORCIO	UF	5,00%	0	889.834	0	5.008.435	6.751.402	20.254.207	32.903.878
96.757.030-3	SOCOSTGO	BBVA	PESOS	6,18%	0	1.353.112	0	0	0	0	1.353.112
96.757.030-3	SOCOSTGO	BBVA	PESOS	6,72%	0	0	1.407.965	0	0	0	1.407.965
96.757.030-3	SOCOSTGO	BBVA	PESOS	6,88%	1.005.733	0	0	0	0	0	1.005.733
96.757.030-3	SOCOSTGO	BBVA	PESOS	7,00%	3.368.328	0	0	0	0	0	3.368.328
96.757.030-3	SOCOSTGO	BBVA	PESOS	7,48%	0	0	1.919.306	0	0	0	1.919.306
96.757.030-3	SOCOSTGO	SECURITY	PESOS	6,72%	0	2.022.400	0	0	0	0	2.022.400
96.757.030-3	SOCOSTGO	SECURITY	PESOS	6,84%	0	1.166.614	0	0	0	0	1.166.614
96.757.030-3	SOCOSTGO	BCI	PESOS	7,07%	2.816.498	0	0	0	0	0	2.816.498
96.757.030-3	SOCOSTGO	BCI	UF	5,28%	0	2.573.180	0	0	0	0	2.573.180
96.757.030-3	SOCOSTGO	BCI	PESOS	7,20%	0	0	4.073.600	0	0	0	4.073.600
96.757.030-3	SOCOSTGO	BCI	PESOS	7,30%	0	4.476.977	0	0	0	0	4.476.977
96.757.030-3	SOCOSTGO	BCI	PESOS	7,80%	0	0	2.823.225	0	0	0	2.823.225
96.757.030-3	SOCOSTGO	BICE	PESOS	7,68%	10.570.912	0	0	0	0	0	10.570.912
96.757.030-3	SOCOSTGO	BICE	PESOS	7,68%	341.379	0	0	0	0	0	341.379
96.757.030-3	SOCOSTGO	CHILE	PESOS	7,08%	0	962.090	0	0	0	0	962.090
96.757.030-3	SOCOSTGO	CHILE	PESOS	7,26%	12.123.344	0	0	0	0	0	12.123.344
96.757.030-3	SOCOSTGO	CHILE	PESOS	7,08%	0	10.686.830	0	0	0	0	10.686.830
96.757.030-3	SOCOSTGO	CORPBANCA	PESOS	7,26%	2.515.125	0	0	0	0	0	2.515.125
96.757.030-3	SOCOSTGO	CORPBANCA	PESOS	8,22%	0	2.095.540	0	0	0	0	2.095.540
96.757.030-3	SOCOSTGO	CORPBANCA	PESOS	8,22%	0	1.333.811	0	0	0	0	1.333.811
96.757.030-3	SOCOSTGO	CORPBANCA	PESOS	8,22%	0	7.548.136	0	0	0	0	7.548.136
96.757.030-3	SOCOSTGO	ESTADO	PESOS	7,02%	0	2.164.329	0	0	0	0	2.164.329
96.757.030-3	SOCOSTGO	ESTADO	PESOS	7,02%	0	17.946.529	0	0	0	0	17.946.529
96.757.030-3	SOCOSTGO	ESTADO	PESOS	7,02%	0	1.211.902	0	0	0	0	1.211.902
96.757.030-3	SOCOSTGO	ESTADO	PESOS	7,02%	0	483.337	0	0	0	0	483.337
96.757.030-3	SOCOSTGO	INTERNACIONAL	DÓLAR	3,55%	0	2.838.359	0	0	0	0	2.838.359
96.757.030-3	SOCOSTGO	INTERNACIONAL	PESOS	7,02%	0	2.675.500	0	0	0	0	2.675.500
96.757.030-3	SOCOSTGO	SANTANDER	PESOS	7,80%	0	10.230.081	0	0	0	0	10.230.081
96.757.030-3	SOCOSTGO	SANTANDER	PESOS	7,56%	0	757.594	0	0	0	0	757.594
96.757.030-3	SOCOSTGO	SANTANDER	PESOS	7,56%	0	791.841	0	0	0	0	791.841
96.757.030-3	SOCOSTGO	SANTANDER	PESOS	7,04%	7.278.663	0	0	0	0	0	7.278.663
		TOTALES			**98.499.804**	**172.124.027**	**29.761.119**	**37.627.922**	**7.259.910**	**20.468.356**	**365.741.138**

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2010					PLAZO M$					
RUT EMPRESA DEUDORA	NOMBRE EMPRESA DEUDORA	NOMBRE ACREEDOR	TIPO DE MONEDA	TASA DE INTERES	0 y 30 días	1 y 3 años	180 y 360 días	30 y 180 días	Más de 5 años	TOTAL M$
76.089.395-1	Almagro Ombu	SECURITY	DÓLAR	3,75%	0	0	278.519	0	0	278.519
76.089.395-1	Almagro Ombu	SECURITY	PESOS	6,79%	0	0	32.043	0	0	32.043
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	UF	2,34%	0	0	0	8.667.811	0	8.667.811
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	4,52%	0	0	0	504.481	0	504.481
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	5,21%	0	0	824.512	0	0	824.512
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	5,42%	0	0	0	1.777.510	0	1.777.510
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	5,57%	0	0	0	1.478.282	0	1.478.282
88.452.300-1	ALMAGRO	BCI	PESOS	5,40%	3.649.781	0	0	0	0	3.649.781
88.452.300-1	ALMAGRO	BCI	PESOS	5,52%	0	0	0	3.530.054	0	3.530.054
88.452.300-1	ALMAGRO	BICE	PESOS	6,24%	0	0	1.763.867	0	0	1.763.867
88.452.300-1	ALMAGRO	BICE	PESOS	6,84%	0	0	1.068.210	0	0	1.068.210
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	4,05%	0	0	0	0	1.176.796	1.176.796
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	4,60%	0	355.203	0	0	0	355.203
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	PESOS	5,04%	2.107.350	0	0	0	0	2.107.350
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	5,20%	0	0	0	0	124.661	124.661
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	PESOS	5,64%	0	0	0	4.037.226	0	4.037.226
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	PESOS	6,24%	0	0	0	594.129	0	594.129
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	6,60%	0	0	0	55.573	0	55.573
88.452.300-1	ALMAGRO	CORPBANCA	UF	3,90%	0	5.906.590	0	0	0	5.906.590
88.452.300-1	ALMAGRO	CORPBANCA	PESOS	5,82%	0	0	0	2.329.808	0	2.329.808
88.452.300-1	ALMAGRO	CORPBANCA	PESOS	5,88%	0	0	0	1.500.000	0	1.500.000
88.452.300-1	ALMAGRO	CORPBANCA	PESOS	6,00%	0	0	0	1.522.500	0	1.522.500
88.452.300-1	ALMAGRO	CORPBANCA	PESOS	6,72%	0	0	0	2.532.031	0	2.532.031
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	DÓLAR	2,15%	1.535.728	0	0	0	0	1.535.728
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	DÓLAR	2,70%	337.688	0	0	0	0	337.688
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	DÓLAR	3,05%	0	0	0	459.855	0	459.855
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	DÓLAR	3,30%	0	0	0	596.633	0	596.633
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	DÓLAR	3,51%	0	0	0	455.836	0	455.836
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	UF	4,40%	0	1.901.544	2.746.618	0	0	4.648.162
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	PESOS	5,16%	586.506	0	0	0	0	586.506
88.452.300-1	ALMAGRO	SANTANDER	DÓLAR	2,45%	0	0	4.477.291	0	0	4.477.291
88.452.300-1	ALMAGRO	SANTANDER	DÓLAR	3,31%	0	0	4.326.454	0	0	4.326.454
88.452.300-1	ALMAGRO	SANTANDER	DÓLAR	3,43%	3.063.752	0	0	0	0	3.063.752
86.356.400-K	CALSA	CHILE	PESOS	5,40%	0	0	0	83.989	0	83.989
86.356.400-K	CALSA	CHILE	PESOS	5,88%	0	0	0	155.513	0	155.513
96.853.810-1	DCC	ESTADO	PESOS	5,40%	2.707.974	0	0	0	0	2.707.974
76.912.610-4	INM. MACUL	CHILE	PESOS	5,52%	0	0	0	3.468.347	0	3.468.347
96.659.030-0	INPESA	CHILE	PESOS	5,10%	12.121.877	0	0	0	0	12.121.877
96.659.030-0	INPESA	SANTANDER	PESOS	5,82%	0	0	0	13.440.727	0	13.440.727
96.776.320-9	ISOTCO	BBVA	PESOS	4,50%	1.213.350	0	0	0	0	1.213.350
96.776.320-9	ISOTCO	BBVA	PESOS	4,65%	4.562.275	0	0	0	0	4.562.275
96.776.320-9	ISOTCO	BCI	PESOS	5,76%	0	0	0	18.804.240	0	18.804.240
96.776.320-9	ISOTCO	BICE	PESOS	5,76%	0	0	0	4.256.828	0	4.256.828
96.776.320-9	ISOTCO	BICE	PESOS	6,60%	0	0	0	1.136.300	0	1.136.300
96.776.320-9	ISOTCO	CHILE	PESOS	5,52%	0	0	0	7.909.110	0	7.909.110
96.776.320-9	ISOTCO	ESTADO	PESOS	5,82%	0	0	0	5.270.789	0	5.270.789
96.776.320-9	ISOTCO	SANTANDER	DÓLAR	2,28%	2.447.104	0	0	0	0	2.447.104
96.782.090-3	ISOVAL	BBVA	PESOS	4,50%	808.900	0	0	1.162.794	0	1.971.694
96.782.090-3	ISOVAL	BBVA	PESOS	4,65%	5.582.744	0	0	0	0	5.582.744
96.782.090-3	ISOVAL	BCI	PESOS	6,00%	0	0	0	2.511.415	0	2.511.415
96.782.090-3	ISOVAL	BICE	PESOS	5,76%	0	0	0	5.355.018	0	5.355.018
96.782.090-3	ISOVAL	CHILE	PESOS	5,52%	0	0	0	5.952.130	0	5.952.130
96.782.090-3	ISOVAL	ESTADO	PESOS	4,92%	157.515	0	0	0	0	157.515
96.782.090-3	ISOVAL	ESTADO	PESOS	5,82%	0	0	0	5.259.641	0	5.259.641
96.782.090-3	ISOVAL	SANTANDER	PESOS	5,46%	2.115.607	0	0	0	0	2.115.607
94.840.000-6	SOC S.A.	ESTADO	UF	1,56%	0	17.348.336	6.308.486	0	0	23.656.821
99.526.730-6	SOCOICSA	ESTADO	PESOS	6,96%	0	0	0	241.138	0	241.138
96.757.030-3	SOCOSTGO	BANCO CONSORCI	UF	3,93%	0	0	2.229.875	0	0	2.229.875
96.757.030-3	SOCOSTGO	BBVA	PESOS	4,50%	1.011.125	0	0	1.819.350	0	2.830.475
96.757.030-3	SOCOSTGO	BBVA	PESOS	4,65%	3.367.329	0	0	0	0	3.367.329
96.757.030-3	SOCOSTGO	BCI	PESOS	5,52%	0	0	0	2.838.211	0	2.838.211
96.757.030-3	SOCOSTGO	BICE	PESOS	5,76%	0	0	0	10.660.081	0	10.660.081
96.757.030-3	SOCOSTGO	CHILE	PESOS	5,52%	0	0	0	10.289.571	0	10.289.571
96.757.030-3	SOCOSTGO	CONSORCIO	UF	5,00%	0	13.157.440	867.074	0	19.736.159	33.760.673
96.757.030-3	SOCOSTGO	CORPBANCA	PESOS	5,64%	10.643.238	0	0	0	0	10.643.238
96.757.030-3	SOCOSTGO	ESTADO	PESOS	4,92%	476.558	0	0	0	0	476.558
96.757.030-3	SOCOSTGO	ESTADO	PESOS	5,82%	0	0	0	21.236.181	0	21.236.181
96.757.030-3	SOCOSTGO	INTERNACIONAL	DÓLAR	4,13%	0	0	0	2.552.866	0	2.552.866
96.757.030-3	SOCOSTGO	INTERNACIONAL	PESOS	7,02%	0	0	2.675.500	0	0	2.675.500
96.757.030-3	SOCOSTGO	SANTANDER	DÓLAR	2,28%	7.152.740	0	0	0	0	7.152.740
99.586.120-8	SOCOTECSA	ESTADO	UF	6,87%	544.737	0	0	0	0	544.737
	TOTALES				**66.193.878**	**38.669.111**	**27.598.450**	**154.445.966**	**21.037.616**	**307.945.021**

18.3. Obligaciones por arrendamiento financiero

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M$	Interés M$	Valor Presente al 30.09.2011 M$
Menor a un año	424.757	(61.024)	363.733
Entre un año y cinco años	1.364.548	(123.388)	1.241.160
Más de cinco años	181.534	(3.140)	178.394
Total	**1.970.839**	**(187.552)**	**1.783.287**

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M$	Interés M$	Valor Presente al 31.12.2010 M$
Menor a un año	480.245	(58.746)	421.499
Entre un año y cinco años	1.178.705	(131.648)	1.047.057
Más de cinco años	176.939	(3.060)	173.879
Total	**1.835.889**	**(193.454)**	**1.642.435**

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

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de este rubro al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$
Anticipo y dépositos de clientes inmobiliarios	19.907.854	10.822.757
Documentos por pagar	15.366.670	9.277.888
Proveedores	12.997.974	17.640.857
Anticipos de contratos de construcción	7.400.906	3.841.181
Reconocimiento cierre de proyectos	4.256.714	9.773.272
Retenciones	3.273.853	4.255.918
Préstamos enlaces	54.371	856.413
Dividendos por pagar	493.724	3.519.967
Otras cuentas por pagar	4.022.818	3.891.042
Total	**67.774.884**	**63.879.296**

Otras cuentas por pagar, no corrientes	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$
Otras cuentas por pagar (1)	4.270.462	5.149.332
Total	**4.270.462**	**5.149.332**

(1) Deuda de UF 194.000 al 30 de septiembre de 2011 (UF 240.000 al 31 de diciembre de 2010) por compra de sitio La Dehesa de Inmobiliaria Almar Ltda., la cual no devenga intereses y su fecha de vencimiento es al 31 de julio de 2014.

20. OTRAS PROVISIONES

20.1. Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

Provisiones	30.09.2011		31.12.2010	
	Corriente M$	No Corriente M$	Corriente M$	No Corriente M$
Provisión garantía post-venta	1.511.255		1.501.593	
Provisión déficit filial		74.021		2.373.923
Total	**1.511.255**	**74.021**	**1.501.593**	**2.373.923**

20.2 Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes

Clase de provisiones	30.09.2011	
	Corriente	No corriente
	M$ Garantía post-venta	M$ Provisión Deficit Filiales
Saldo inicial al 1.1.2011	**1.501.593**	**2.373.923**
Movimientos en provisiones		
Incremento (decremento) en provisiones existentes	9.662	(2.299.902)
Total	**1.511.255**	**74.021**

Clase de provisiones	31.12.2010	
	Corriente	No corriente
	M$ Garantía post-venta	M$ Provisión Deficit Filiales
Saldo inicial al 1.1.2010	**1.561.363**	**2.101.883**
Movimientos en provisiones		
Incremento (decremento) en provisiones existentes	(59.770)	272.040
Total	**1.501.593**	**2.373.923**

21. PATRIMONIO NETO

21.1 Capital suscrito y pagado

Al 30 de septiembre de 2011, el capital social asciende a M$ 127.688.597.-

21.2. Número de acciones suscritas y pagadas

Al 30 de septiembre de 2011 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 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	30.09.2011 M$
Dividendo mínimo al 31.12.2010	3.516.050
Dividendo efectivamente pagado en 2011	(3.916.594)
Dividendo mínimo al 30.09.2011	(493.724)
Efecto en patrimonio neto	(894.268)

- Dividendos pagados en 2010

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 29 de abril de 2010, se acordó pagar un dividendo definitivo, en dinero, ascendente a $0,38.- por acción

Efecto en patrimonio neto	30.09.2010 M$
Dividendo mínimo al 31.12.2009	465.000
Dividendo efectivamente pagado en 2010	(465.000)
Dividendo mínimo al 30.09.2010	(2.208.065)
Efecto en patrimonio neto	(2.208.065)

21.4. Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

Otras partidas del patrimonio	30.09.2011 M$	30.09.2010 M$
Sobreprecio ventas de acciones propias	49.597.096	49.597.096
Reservas por diferencias de cambio por conversión	(724.077)	(933.576)
Reconocimiento de efectos por unificación de intereses	2.655.748	2.655.748
Otras reservas	3.816.083	3.816.083
Total	**55.344.850**	**55.135.351**

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

22.1. Ingresos ordinarios

El detalle de los Ingresos de actividades ordinarias para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	30.09.2011 M$	30.09.2010 M$
Venta de viviendas	**124.504.332**	**139.608.868**
Venta de viviendas en parte de pago	**2.847.787**	**3.411.137**
Otras ventas y servicios	**2.512.997**	**1.480.357**
Ventas y servicios varios	608.113	824.447
Venta de servicios (SELAR)	337.900	238.492
Otras ventas de constructoras	1.293.760	147.414
Ingresos por arriendos	273.224	270.004
Ventas inmobiliarias	**8.616.898**	**3.717.990**
Venta de terrenos	8.616.898	3.717.990
Ventas ingenieria	**58.585.975**	**19.681.031**
Contratos suma alzada	58.585.975	19.681.031
Total	**197.067.989**	**167.899.383**

22.2. Otros ingresos por función

El detalle de los Otros ingresos por función para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Otros ingresos, por función	30.09.2011 M$	30.09.2010 M$
Asesorias y servicios prestados	742.407	1.061.423
Reverso de provisiones	50.549	5.614
Utilidad en venta de activos	14.381	44.710
Indemnizaciones recibidas		53.000
Otros ingresos	113.259	172.308
Total	**920.596**	**1.337.055**

23. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

23.1. Gastos de Administración

El detalle de los Gastos de administración para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Gastos de administración	30.09.2011 M$	30.09.2010 M$
Remuneraciones de administración	11.476.529	10.166.161
Honorarios de administración	1.132.088	1.601.497
Gastos generales	3.084.962	3.645.944
Gastos de mantención stock	1.648.778	693.955
Gastos de comercialización	2.325.752	2.031.003
Amortización intangibles	269.204	584.199
Depreciaciones	484.826	660.699
Donaciones	25.568	13.260
Contribuciones	782.340	719.407
Total	**21.230.047**	**20.116.125**

23.2. Gastos por depreciación

El detalle de los Gastos por depreciación para los período terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Gastos por depreciación	30.09.2011 M$	30.09.2010 M$
En gastos de administración	447.363	643.293
En costo de explotación	751.571	638.107
Activada	18.400	16.407
Depreciación de propiedades de inversión	37.463	17.406
Total	**1.254.797**	**1.315.213**

23.3. Otros gastos por función

El detalle de los Otros gastos por función para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Otros gastos, por función	30.09.2011 M$	30.09.2010 M$
Pérdida en venta de activo fijo	21.411	5.735
Pérdida de activos incobrables	203.265	124.376
Multas e intereses	15.310	1.222
Otros gastos fuera de explotación	273.094	459.702
Total	**513.080**	**591.035**

23.4. Ingresos Financieros

El detalle de los Ingresos financieros para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Ingresos financieros	30.09.2011 M$	30.09.2010 M$
Reajustes e intereses por activos financieros	1.246.249	192.312
Reajustes e intereses empresas relacionadas	81.180	
Otros	1.075	168.200
Total	**1.328.504**	**360.512**

23.5. Costos Financieros

El detalle de los Costos financieros para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Costos financieros	30.09.2011 M$	30.09.2010 M$
Reajustes e intereses con empresas relacionadas	455.741	260.005
Intereses por leasing	51.246	60.585
Reajustes e intereses de créditos bancarios	8.958.220	5.113.266
Otros gastos bancarios	677.527	171.594
Total	**10.142.734**	**5.605.450**

23.6. Resultados por unidades de reajustes

El detalle de los Resultados por unidades de reajustes para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Resultados por unidades de reajustes	30.09.2011 M$	30.09.2010 M$
Reajustes de impuestos	244.823	67.663
Reajustes otros activos	368.998	370.807
Reajustes de otros pasivos	(622.703)	(313.291)
Total	**(8.882)**	**125.179**

23.7. Diferencias de cambio

El detalle de las Diferencias de cambio para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2010 es el siguiente:

Diferencias de cambio	30.09.2010 M$
Otros activos	1.094
Otros pasivos	(22.630)
Total	**(21.536)**

24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION

La composición y movimientos de las propiedades de inversión para el período al 30 de septiembre de 2011 y el año terminado al 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

Composición de las propiedades de inversión		
Composición Propiedades de Inversión	**30.09.2011 M$**	**31.12.2010 M$**
Terrenos	85.535.494	71.227.532
Urbanizaciones	29.699.550	31.173.962
Propiedades de inversión, saldo Final	**115.235.044**	**102.401.494**

Movimientos de las propiedades de inversión	TOTAL 30.09.2011 M$	TOTAL 31.12.2010 M$
Saldo Inicial	**102.401.494**	**104.322.253**
Adiciones, propiedades de inversión	22.848.270	21.411.459
Transferencias a inventarios, propiedades de inversión	(10.148.863)	(27.554.762)
Otro incremento (decremento), propiedades de inversión	134.143	4.222.544
Cambios en propiedades de inversión, total	**12.833.550**	**(1.920.759)**
Propiedades de inversión, Saldo Final	**115.235.044**	**102.401.494**

El detalle de los ingresos y costos de las Propiedades de Inversión Al 30 de septiembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Ingresos y costos de las Propiedades de Inversión	30.09.2011 M$	30.09.2010 M$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	170.606	95.003
Depreciación de Propiedades de Inversión	(33.522)	(17.406)
Resultado de la renta de Propiedades de Inversión	**137.084**	**77.597**

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

Propiedades de Inversión vendidas	30.09.2011 M$	30.09.2010 M$
Precio de ventas	8.616.898	3.717.989
Valor libro de la propiedad	(6.386.978)	(2.338.210)
Resultado de la venta	**2.229.920**	**1.379.779**

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	30.09.2011				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras Patrimonio	Participaciones no controladoras Resultados
	%	M$	M$	M$	M$
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	30,00000%	9.239.056	(259.490)	2.771.717	(77.847)
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	30,00000%	(3.009.177)	(508.074)	(902.753)	(152.422)
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos S.A.	72,00000%	(163.385)	(8.288)	(117.637)	(5.967)
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,67000%	735.855	983.964	490.595	656.009
Consorcion Inmobiliario Macul S.A.	50,00000%	(184.306)	(73.260)	(92.153)	(36.630)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,33000%	(716.419)	78.644	(238.782)	26.212
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,67000%	(172.839)	(27.097)	(115.232)	(18.066)
Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	(33.637)	157.781	(31.955)	149.892
Socovesa División Inmobiliaria S.A.	95,00000%	2.559	195.656	2.431	185.873
				1.766.231	**727.054**
Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	50,00000%	669.096	(5.618)	334.548	(2.809)
Inmobiliaria Misiones S.A.	50,00000%	1.557.062	(24.707)	778.531	(12.354)
				1.113.079	**(15.163)**
Empresa Constructora Socovesa Tecsa S.A.	50,00000%	214.609	(77.204)	107.305	(38.601)
Empresa Constructora Socovesa De Mussy S.A.	50,00000%	(409.601)	(2.584)	(204.801)	(1.292)
Consorcio Constructor CS Ltda	50,00000%	773.861	753.861	386.931	376.931
Consorcio Constructor DSC Ltda	66,66000%	-	-	-	-
				289.435	**337.038**
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,00000%	1.289.623	(53.105)	644.811	(26.553)
Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A.	50,00000% -	50.663	(51.663)	(25.332)	(25.832)
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	27,27000% -	2.888	(3.888)	(788)	(1.060)
				618.691	**(53.445)**
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000% -	6.043	29.219	(5.741)	27.758
Almagro División Inmobiliaria S.A. (1)	95,00000% -	52.687	13.799	(50.053)	13.109
Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A. (1)	95,00000%	10.605	166.613	10.075	158.282
				(45.719)	**199.149**
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,00100%	44.173.541	1.762.394	442	18
Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	0,00260%	746.699	(890.793)	19	(23)
Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	0,00035%	34.831.629	(1.232.665)	122	(4)
Constructora Socovesa Valdivia S.A.	0,05000%	2.412.270	175.587	1.206	88
Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	0,00080%	36.938.605	3.565.232	296	29
Constructora Socovesa Temuco S.A.	0,02500%	1.115.392	(73.410)	279	(18)
Socovesa Ingenieria y Construcciones S.A.	0,00001%	7.828.737	(3.361.940)	1	0
Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	0,01000%	1.932.851	(53.773)	193	(5)
				2.558	**85**
Total				**3.744.275**	**1.194.718**

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2010				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras Patrimonio	Participaciones no controladoras Resultados
	%	M$	M$	M$	M$
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	30,00000%	9.498.545	(143.371)	2.849.564	(43.011)
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	30,00000%	(2.501.103)	(545.177)	(750.331)	(163.553)
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos S.A.	72,00000%	(155.096)	(168.292)	(111.669)	(121.170)
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,67000%	(248.111)	(326.234)	(165.416)	(217.500)
Consorcion Inmobiliario Macul S.A.	50,00000%	(111.046)	77.533	(55.523)	38.767
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,33000%	(795.063)	(236.337)	(264.994)	(78.771)
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,67000%	(145.743)	(87.020)	(97.167)	(58.016)
				1.404.464	**(643.254)**
Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	50,00000%	674.714	(1.296)	337.357	(648)
Inmobiliaria Misiones S.A.	50,00000%	1.581.768	(15.251)	790.884	(7.626)
				1.128.241	**(8.274)**
Empresa Constructora Socovesa Tecsa S.A.	50,00000%	291.812	(213.922)	145.906	(106.961)
Empresa Constructora Socovesa De Mussy S.A.	50,00000%	(407.017)	91.720	(203.509)	45.860
Consorcio Constructor SBB Ltda	50,00000%	(948)	(916)	(474)	(458)
Consorcio Constructor CS Ltda	50,00000%	-	-	-	-
Consorcio Constructor DSC Ltda	66,66000%	-	-	-	-
				(58.077)	**(61.559)**
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,00000%	1.342.727	(14.535)	671.364	(7.268)
				671.364	**(7.268)**
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	1.053.287	1.470.382	999.606	1.396.863
Almagro División Inmobiliaria S.A. (1)	95,00000%	629.114	916.873	597.658	871.026
Almagro División Contabilidad y Finanzas S.A. (1)	95,00000%	311.244	421.051	295.682	399.998
				1.892.946	**2.667.887**
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,00100%	42.093.771	(741.691)	421	(6)
Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	0,00260%	(862.546)	(1.558.718)	(22)	(41)
Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	0,00035%	36.119.320	1.224.680	126	4
Constructora Socovesa Valdivia S.A.	0,05000%	2.254.012	1.326.006	1.127	663
Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	0,00080%	33.455.663	3.537.010	268	29
Constructora Socovesa Temuco S.A.	0,02500%	1.242.221	360.767	311	90
Socovesa Ingenieria y Construcciones S.A.	0,00001%	11.186.978	(3.948.140)	1	0
Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	0,01000%	1.986.626	(135.017)	199	(14)
				2.431	**725**
Total				**5.041.369**	**1.948.257**

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 septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Situación Financiera se presenta a continuación:

Estados de Situación Financiera al 30.09.2011	Unidades de negocio			
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Eliminaciones M$	Consolidado M$
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	10.009.744	2.883.827		12.893.571
Otros activos financieros, corrientes	2.349.925			2.349.925
Otros activos no financieros, corrientes	2.061.627	153.191		2.214.818
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	34.264.951	19.151.390		53.416.341
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	35.766.803	211.587	(32.325.812)	3.652.578
Inventarios	314.534.493	28.843.237		343.377.730
Activos por impuestos, corrientes	9.308.079	5.098.693		14.406.772
Total de Activos corrientes	**408.295.622**	**56.341.925**	**(32.325.812)**	**432.311.735**
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	2.961.964			2.961.964
Derechos por cobrar, no corrientes	504.829			504.829
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	187.813.271		(184.978.399)	2.834.872
Activos intangibles distintos de la plusvalía	47.712.225	5.715		47.717.940
Plusvalía	12.900.421			12.900.421
Propiedades, planta y equipo	19.365.017	1.033.590		20.398.607
Propiedad de inversión	115.235.044			115.235.044
Activos por impuestos diferidos	8.124.506	2.029.247		10.153.753
Total de Activos no corrientes	**394.617.277**	**3.068.552**	**(184.978.399)**	**212.707.430**
Total de activos	**802.912.899**	**59.410.477**	**(217.304.211)**	**645.019.165**
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	294.720.196	793.763		295.513.959
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	53.116.574	14.651.001	7.309	67.774.884
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	12.821.859	35.806.864	(32.325.812)	16.302.911
Otras provisiones, corrientes	1.511.255			1.511.255
Pasivos por Impuestos, corrientes	886.827	40.424		927.251
Total de Pasivos Corrientes	**363.056.711**	**51.292.052**	**(32.318.503)**	**382.030.260**
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	32.982.140			32.982.140
Otras cuentas por pagar, no corrientes	4.270.462			4.270.462
Otras provisiones, no corrientes	179.120		(105.099)	74.021
Pasivo por impuestos diferidos	10.034.627	1.069		10.035.696
Total de Pasivos no corrientes	**47.466.349**	**1.069**	**(105.099)**	**47.362.319**
Total de pasivos	**410.523.060**	**51.293.121**	**(32.423.602)**	**429.392.579**
Patrimonio				
Capital emitido	260.114.240	15.720.340	(148.145.983)	127.688.597
Ganancias (pérdidas) acumuladas	52.517.741	(8.049.396)	(15.619.481)	28.848.864
Primas de emisión	49.597.096			49.597.096
Otras reservas	26.810.207	157.793	(21.220.246)	5.747.754
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	**389.039.284**	**7.828.737**	**(184.985.710)**	**211.882.311**
Participaciones no controladoras	3.350.555	288.619	105.101	3.744.275
Patrimonio total	**392.389.839**	**8.117.356**	**(184.880.609)**	**215.626.586**
Total de patrimonio y pasivos	**802.912.899**	**59.410.477**	**(217.304.211)**	**645.019.165**

Estados de Situación Financiera al 31.12.2010	Unidades de negocio			
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Eliminaciones M$	Consolidado M$
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.636.610	818.984		6.455.594
Otros activos financieros, corrientes	14.660			14.660
Otros activos no financieros, corrientes	2.374.578	1.841		2.376.419
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	50.622.824	13.630.107		64.252.931
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	93.969.176	2.529.105	(93.921.636)	2.576.645
Inventarios	279.082.576	23.249.738	(133.941)	302.198.373
Activos por impuestos, corrientes	8.781.542	1.827.652		10.609.194
Total de Activos corrientes	**440.481.966**	**42.057.427**	**(94.055.577)**	**388.483.816**
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	2.786.706			2.786.706
Derechos por cobrar, no corrientes	472.680			472.680
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	218.009.210		(215.426.910)	2.582.300
Activos intangibles distintos de la plusvalía	7.520.187	10.768	39.741.631	47.272.586
Plusvalía	12.900.421			12.900.421
Propiedades, planta y equipo	19.377.771	550.262	411.778	20.339.811
Propiedad de inversión	102.401.494			102.401.494
Activos por impuestos diferidos	6.032.189	1.043.700		7.075.889
Total de Activos no corrientes	**369.500.658**	**1.604.730**	**(175.273.501)**	**195.831.887**
Total de activos	**809.982.624**	**43.662.157**	**(269.329.078)**	**584.315.703**
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	245.656.614	776.422		246.433.036
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	54.447.573	9.429.236	2.487	63.879.296
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	94.508.496	19.813.132	(99.948.348)	14.373.280
Otras provisiones, corrientes	1.501.593			1.501.593
Pasivos por Impuestos, corrientes	1.706.505	147.231		1.853.736
Otros pasivos no financieros, corrientes				0
Total de Pasivos Corrientes	**397.820.781**	**30.166.021**	**(99.945.861)**	**328.040.941**
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	24.230.922			24.230.922
Otras cuentas por pagar, no corrientes	5.149.332			5.149.332
Otras provisiones, no corrientes	104.661	2.364.649	(95.387)	2.373.923
Pasivo por impuestos diferidos	1.576.809	1.820	7.066.326	8.644.955
Total de Pasivos no corrientes	**31.061.724**	**2.366.469**	**6.970.939**	**40.399.132**
Total de pasivos	**428.882.505**	**32.532.490**	**(92.974.922)**	**368.440.073**
Patrimonio				
Capital emitido	257.614.092	15.720.340	(145.645.835)	127.688.597
Ganancias (pérdidas) acumuladas	51.752.720	(4.691.155)	(18.964.179)	28.097.386
Primas de emisión	49.597.096			49.597.096
Otras reservas	17.156.205	157.793	(11.862.816)	5.451.182
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	**376.120.113**	**11.186.978**	**(176.472.830)**	**210.834.261**
Participaciones no controladoras	4.980.006	(57.311)	118.674	5.041.369
Patrimonio total	**381.100.119**	**11.129.667**	**(176.354.156)**	**215.875.630**
Total de patrimonio y pasivos	**809.982.624**	**43.662.157**	**(269.329.078)**	**584.315.703**

Al 30 de septiembre de 2011 y 2010 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Resultados integrales se presenta a continuación:

Estados de Resultados al 30.09.2011	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	138.307.067	58.760.922	197.067.989
Costo de ventas	(105.041.830)	(58.281.673)	(163.323.503)
Ganancia bruta	**33.265.237**	**479.249**	**33.744.486**
Otros ingresos, por función	914.342	6.254	920.596
Gasto de administración	(18.355.568)	(2.874.479)	(21.230.047)
Otros gastos, por función	(508.291)	(4.789)	(513.080)
Ingresos financieros	1.231.941	96.563	1.328.504
Costos financieros	(8.795.958)	(1.346.776)	(10.142.734)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(109.248)		(109.248)
Resultados por unidades de reajuste	(69.956)	61.074	(8.882)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	**7.572.499**	**(3.582.904)**	**3.989.595**
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(1.705.510)	556.379	(1.149.131)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	**5.866.989**	**(3.026.525)**	**2.840.464**
Ganancia (Pérdida)	**5.866.989**	**(3.026.525)**	**2.840.464**
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	5.007.686	(3.361.940)	1.645.746
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	859.303	335.415	1.194.718
Ganancia (pérdida)	**5.866.989**	**(3.026.525)**	**2.840.464**

Estados de Resultados al 30.09.2010	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	148.493.430	19.405.953	167.899.383
Costo de ventas	(114.991.987)	(18.982.573)	(133.974.560)
Ganancia bruta	**33.501.443**	**423.380**	**33.924.823**
Otros ingresos, por función	1.299.158	37.897	1.337.055
Gasto de administración	(17.591.153)	(2.524.972)	(20.116.125)
Otros gastos, por función	(591.035)		(591.035)
Otras ganancias (pérdidas)	201.118	(138.393)	62.725
Ingresos financieros	360.512		360.512
Costos financieros	(5.353.957)	(251.493)	(5.605.450)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(55.855)		(55.855)
Diferencias de cambio	(21.536)		(21.536)
Resultados por unidades de reajuste	116.474	8.705	125.179
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	**11.865.169**	**(2.444.876)**	**9.420.293**
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(1.856.770)	84.026	(1.772.744)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	**10.008.399**	**(2.360.850)**	**7.647.549**
Ganancia (Pérdida)	**10.008.399**	**(2.360.850)**	**7.647.549**
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	9.612.040	(2.251.823)	7.360.217
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	396.359	(109.027)	287.332
Ganancia (pérdida)	**10.008.399**	**(2.360.850)**	**7.647.549**

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

27.1 Juicios y acciones legales

a. Juicios

a.1 Juicios Civiles, Laborales y Reclamaciones Administrativas

Al 30 de septiembre de 2011, Socovesa S.A. y filiales son parte en demandas y reclamaciones administrativas relacionadas con el giro normal de sus operaciones, estimándose que ninguna de ellas tendrá un efecto material en los resultados de la Sociedad.

a.2 Juicios Arbitrales

Al 30 septiembre de 2011, la 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 por nuestra coligada por un monto ascendente a UF 395.045.-. 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 observaciones a la prueba. No obstante que se ha intentado producir acercamientos de conciliación con la contraparte, incluso a instancias del árbitro, éstos no han sido satisfactorios por cuando la demandada no ha manifestado su intención de modificar sus ofrecimientos anteriores al inicio del juicio, los que fueron oportunamente rechazados por nuestra coligada en razón de su insuficiencia. En virtud de ello, se ha debido seguir adelante con la prosecución del juicio.

De acuerdo a la evolución actual de la causa, se estima que el fallo de instancia pudiese ser emitido durante el último trimestre del año 2011 o primer trimestre del año 2012.

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 UF 1.458.500. 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 individuales 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.

En relación a la situación de cumplimiento de los covenants financieros pactados con el Banco Estado, se hace presente que hacia fines del ejercicio 2008 la administración de la Sociedad advirtió que podría incurrirse en un incumplimiento parcial de aquéllos, específicamente respecto del covenant referido a la cobertura de gastos financieros. Atendido lo anterior, el 17 de Septiembre de 2009 el banco emitió carta que autorizó el incumplimiento de dicho indicador el año 2008.

Para el año 2009, el banco emitió carta con fecha 21 de Octubre de 2009 autorizando un posible incumplimiento, fijando para este ejercicio la cobertura de gastos financieros en 0.6 veces y la cobertura de deuda financiera de largo plazo en 10 veces. Dada esta autorización excepcional la Sociedad está cumpliendo con todos los covenants pactados.

c. Comfort Letter emitidas por Socovesa S.A.

c.1. Socovesa S.A. ha emitido una comfort letter a favor del Banco de Chile en relación con líneas de crédito otorgadas a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., por hasta $3.741.700.000. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

1) Mantener la actual propiedad de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.;
2) Mantener una continua asesoría a Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. en todos los aspectos administrativos, financieros, crediticios y técnicos; y
3) 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 Chile o sus sucesores.

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 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.3. 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 UF 148.750. 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.4. Socovesa S.A. ha emitido un comfort letters a favor del Banco Santander por UF 300.000 en relación con líneas de crédito otorgadas a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. 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) Mantener una continua asesoría a Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. en todos los aspectos administrativos, financieros, crediticios y técnicos; y
3) 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 Santander o sus sucesores.

c.5. Socovesa S.A. ha emitido dos comfort letters a favor del Banco de Crédito e Inversiones, una por UF 100.000.- y otra por UF 126.000.- 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.;
2) Mantener una continua asesoría a Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. en todos los aspectos administrativos, financieros, crediticios y técnicos; y
3) 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.6. Socovesa S.A. ha emitido una comfort letters a favor del Banco de Chile una por UF 150.000 en relación con líneas de crédito de boletas de garantía, líneas de crédito para operaciones comex, leasing y factoring respectivamente, 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.;

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 Chile o sus sucesores.

c.7. Socovesa S.A. ha emitido un comfort letter a favor del Banco Corpbanca por UF 128.000.- en relación con líneas de crédito otorgadas a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

1) Mantener la actual propiedad de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.;
2) Mantener una continua asesoría a Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. en todos los aspectos administrativos, financieros, crediticios y técnicos; y
3) 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 Corpbanca o sus sucesores.

c.8. Socovesa S.A. ha emitido un comfort letter a favor del Banco Corpbanca por UF 1.000.000.- 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. Efectos de comercio

Socovesa S.A. tiene inscrita una línea de efectos de comercio de UF 1.000.000 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 nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2011 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2010 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 septiembre de 2011 existen garantías recibidas de terceros según el siguiente detalle:

Cauciones	
Subcontratista	**MONTO M$**
Boletas y pólizas de garantía	3.719.983
Cheques en garantía	247.603
Total	**3.967.586**

Garantías a favor de terceros

Garantías Directas					
Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio El Vigía	4.411.550
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio El Alarife	3.737.293
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Sitio S.Hurtado	1.683.206
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio Terramar	2.223.261
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Sitio SSCC	3.186.473
BBVA	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	10.237.530
BBVA	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	1.706.556
BBVA	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	791.116
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Sitio Donatello-Da Vinci	2.784.758
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio Lorenzo de Médici	1.230.267
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Sitio O.Tenhann	2.938.370
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Sitio Upsala-Gotemburgo	1.477.430
BCI	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	5.031.082
BCI	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	1.789.632
BCI	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	776.079
BCI	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	340.681
BCI	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	193.594
BCI	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	428.206
BCI	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	366.566
BCI	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	92.039
BCI	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	1.730.309
BCI	INMOB. SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	592.087
BCI	INMOB. SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	586.092
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Sitio Concepción	761.511
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edifico Peumo	2.781.499
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio Quillay	2.781.499
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio Las Flores	1.132.486
BICE	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	3.678.392
BICE	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	319.375
BICE	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	2.773.599
BICE	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	880.508
BICE	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	946.546
BICE	INMOB. SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	1.563.310
CHILE	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	FILIAL	PRENDA	Factoring renta AT 2012	996.612
CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Sitio San Olav-Los Vikingos	1.139.091
CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio Palqui	1.522.377
CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio Las Flores	1.137.579
CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio Altamira	1.177.914
CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio Bicentenario	2.109.997
CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	LEASING	Edificio Corporativo	1.948.798
CHILE	INMOB. MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	3.081.777
CHILE	INPESA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	12.975.358
CHILE	PILARES S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	1.411.013
CHILE	RADAL S.A.	ACCIONIS	HIPOTECA	Terrenos	105.661
CHILE	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	202.781
CHILE	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	2.272.392
CHILE	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	2.134.222
CHILE	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	1.717.877
CHILE	INMOB. SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	249.702
CHILE	INMOB. SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	1.814.484

Garantías Directas					
Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable
CHILE	INMOB. SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	613.729
CHILE	INMOB. SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	805.745
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio Ipanema	2.787.553
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio Copacabana	6.545
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Sitio Villa Esmeralda	8.752.971
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio Vivaldi	1.824.220
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio Buonarroti	1.541.209
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio Costanera	3.633.147
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio Las Encinas	1.922.231
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio El Peñón	1.123.698
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio El Puente	64.699
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Sitios La Dehesa	2.846.562
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio Candelaria 4330	2.732.052
CORPBANCA	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	2.751.586
CORPBANCA	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	521.723
CORPBANCA	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	3.301.904
CORPBANCA	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	903.728
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio Amancay	872.105
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio Áncora	382.831
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Sitio Angamos	1.153.542
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Sitio Plaza del Rey	647.223
ESTADO	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	1.078.410
ESTADO	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	4.675.214
ESTADO	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	3.510.615
ESTADO	INMOB. SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	408.345
ESTADO	INMOB. SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	3.548.655
ESTADO	INMOB. SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	1.133.652
ESTADO	INMOB. SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	714.126
INTERNACIONAL	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	566.915
INTERNACIONAL	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	2.124.621
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio Angamos	7.375.946
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edifico Náutico	1.097.305
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio Chacabuco 1010	5.383.673
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Sitio Nuestra Señora del Rosario	1.584.687
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Sitio Las Condes	2.535.004
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio Asturias	1.414.439
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Sitio F. de Villagra	2.828.877
SANTANDER	INPESA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	4.525.963
SANTANDER	INPESA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	1.796.654
SANTANDER	INPESA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	1.753.531
SANTANDER	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	1.555.857
SANTANDER	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	1.409.118
SANTANDER	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	368.768
SANTANDER	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	330.923
SANTANDER	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	1.055.800
SCOTIABANK	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio Hernando de Aguirre	1.243.905
SCOTIABANK	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Terrenos	660.381
SECURITY	ALMAGRO OMBU S.A.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio Ombu	2.483.266
VENDEDOR	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECA	Edificio Los Olivos de San Rafael	1.980.415
VENDEDOR	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECA	Sitio El Tranque	7.357.701
	Total Garantías al 30.09.2011				**207.642.302**

29. MEDIO AMBIENTE

Los principales desembolsos en proyectos para mejorar el medio ambiente efectuado por la Sociedad y su filial Servicios Sanitarios Larapinta S.A. al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, se detallan a continuación:

MEDIO AMBIENTE	30.09.2011 M$	31.12.2010 M$
Plantas elevadoras de aguas servidas	106.237	105.687
Plantas de tratamientos de aguas servidas	2.104.666	2.100.584
Emisarios de descarga de aguas servidas	95.491	95.491
Total	**2.306.394**	**2.301.762**

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, formado 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	30.09.2011 M$	30.09.2010 M$
Importe de los costos por intereses capitalizados	5.866.397	2.099.417
Tasa de capitalización de costos por intereses capitalizados	36,58%	32,10%

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 incurridos por las distintas regionales del grupo, así como estimar el impacto en la posición consolidada de la misma, su seguimiento y control en el tiempo. En este proceso intervienen tanto la alta gerencia de 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 de Grupo de Empresas Socovesa.

La función de control de riesgo es realizada por un Comité de Administración con el apoyo de las Gerencias de Gestión de Riesgo, la Gerencia de Planificación y Desarrollo, del Centro de Servicios Compartidos y de 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, demanda de financiamiento hipotecario del sector público, requerimiento de capital y financiamiento, regulación en materia de desarrollos inmobiliarios y construcción, y 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:

Ciclo Económico

La venta de viviendas orientadas a los segmentos medios y altos 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 cumplir con pagos de créditos hipotecarios. 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.

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.

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.

Dependencia del Financiamiento Hipotecario del Sector Privado y Subsidios del Sector Público

Si bien en el sector privado la decisión de compra de vivienda es influenciada por las tasas de interés, en el segmento de vivienda social es el financiamiento otorgado por el sector público el que incide en la demanda por viviendas. 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.

Requerimientos de Capital y Financiamiento

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.

Regulación en Materia de Desarrollo Inmobiliario y Construcción

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 e inversión obligatoria. Cambios de este tipo pueden afectar la factibilidad y rentabilidad de los proyectos de la Sociedad.

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.

Tipo de Cambio y Precio de Commodities

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). No obstante, el efecto que cambios relevantes en el nivel del tipo de cambio real o en el precio de los commodities tengan en los equilibrios macroeconómicos, hace necesario monitorear permanentemente éstas y otras variables que pudiesen afectar el ciclo económico.

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 presentado en 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.

31.4 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 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 obtenidas en la construcción de viviendas, y por la deuda contratada en moneda distinta a la moneda funcional de la sociedad.

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.

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.

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 nuestra cuenta de resultados.

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.

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.

Históricamente todas las contrapartes con las que el Grupo de Empresas Socovesa ha mantenido compromisos hacen frente a los pagos correspondientes de manera correcta.

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

a) Ganancia por acción

	30.09.2011 $/Acción	30.09.2010 $/Acción
Ganancia por acción	1,3446	1,4002

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. HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de octubre y el 16 de noviembre de 2011, fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios, no existen hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.