

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Correspondientes a los años terminados
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Miles de Pesos

El presente documento incluye:

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

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Estados Financieros.

- Estados Consolidados de Situación Financiera - Activos.....	1
- Estados Consolidados de Situación Financiera – Patrimonio y Pasivos.....	2
- Estados Consolidados de Resultados Integrales, por función.....	3
- Estados Consolidados de Resultados Integrales.....	4
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo.....	5
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.....	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.....	23
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.....	34
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.....	36
2.25. Reconocimiento de ingresos.....	36
2.26. Arrendamientos.....	37
2.27. Contratos de construcción.....	38
2.28. Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	39
2.29. Distribución de dividendos.....	39

3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO	
3.1. Terrenos.....	40
3.2. Capital de trabajo área Inmobiliaria.....	40
3.3. Capital de trabajo área Ingeniería y Construcción.....	41
3.4. Maquinarias y equipos.....	41
3.5. Patentes y otros activos.....	41
3.6. Principales activos.....	41
4. MERCADO OBJETIVO	
4.1. Desarrollo inmobiliario.....	42
4.2. Ingeniería y construcción.....	42
5. ESTIMACION Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACION	
5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada.....	43
5.2. Valor razonable de derivados.....	43
6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.....	44
7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS.....	45
8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS.....	47
9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES.....	48
10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	
10.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.....	52
10.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas.....	52
10.3. Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados.....	53
10.4. Directorio y Gerencia de la Sociedad.....	54
11. INVENTARIOS.....	56
12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	
12.1. Activos por impuestos corrientes.....	57
12.2. Pasivos por impuestos corrientes.....	57
13. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION Y SOCIEDADES DE CONTROL CONJUNTO	
13.1. Detalle de inversiones en asociadas.....	58
13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas.....	58
14. ACTIVOS INTANGIBLES.....	59
15. PLUSVALIA.....	62

16. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

16.1. Detalle de los rubros.....	62
16.2. Vidas útiles.....	63
16.3. Reconciliación de cambios en propiedades plantas y equipos.....	64
16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos.....	65
16.5. Activos sujetos a retro arrendamiento.....	65

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

17.1. Activos por impuestos diferidos.....	66
17.2. Pasivos por impuestos diferidos.....	66
17.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera.....	67
17.4. Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados integrales.....	67
17.5. Compensación de partidas, y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de Impuesto.....	67

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses.....	68
18.2. Desglose de monedas y vencimientos.....	68
18.3. Obligaciones por arrendamiento financiero.....	79

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

80

20. OTRAS PROVISIONES

20.1. Provisiones.....	81
20.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes.....	81

21. PATRIMONIO NETO

21.1. Capital suscrito y pagado.....	82
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas.....	82
21.3. Dividendos.....	82
21.4. Otras partidas del patrimonio.....	83
21.5. Gestión del Capital.....	83

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

22.1. Ingresos ordinarios.....	84
22.2. Otros ingresos por función.....	84

23. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES

23.1. Gastos de administración.....	85
23.2. Gastos por depreciación.....	85
23.3. Otros gastos por función.....	85
23.4. Ingresos financieros.....	86
23.5. Costos financieros.....	86
23.6. Resultados por unidades de reajustes.....	86
23.7. Diferencias de cambio.....	86

24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION.....	87
25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS.....	89
26. INFORMACION POR SEGMENTOS.....	90
27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS	
27.1. Juicios y acciones legales.....	93
27.2. Sanciones administrativas.....	96
28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS.....	97
29. MEDIO AMBIENTE.....	100
30. COSTOS POR PRESTAMOS.....	100
31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	
31.1. Políticas de gestión del riesgo.....	101
31.2. Factores de riesgos.....	101
31.3. Medición del riesgo.....	105
32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE.....	106
33. HECHOS POSTERIORES.....	106

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES REVISION DE ESTADOS FINANCIEROS

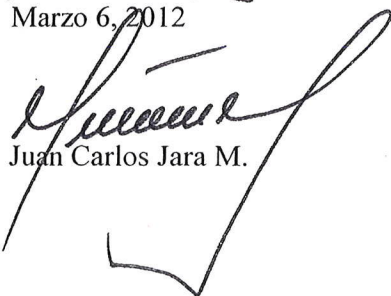
A los señores Accionistas de
Socovesa S.A.

Hemos auditado los estados consolidados de situación financiera de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y los correspondientes estados consolidados integrales de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas), es responsabilidad de la Administración de Socovesa S.A.. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, basados en las auditorías que efectuamos.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de las evidencias que respaldan los montos e informaciones revelados en los estados financieros consolidados. Una auditoría también comprende, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración de la Sociedad, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.


Marzo 6, 2012


Juan Carlos Jara M.

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

	Nota	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	11.437.655	6.455.594
Otros activos financieros, corrientes	7	1.068.348	14.660
Otros activos no financieros, corrientes	8	928.217	2.376.419
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	111.682.149	87.387.650
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	3.749.784	211.996
Inventarios	11	297.934.666	279.063.654
Activos por impuestos, corrientes	12	16.679.469	10.609.194
Total de activos corrientes		443.480.288	386.119.167
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	7	3.025.961	2.786.706
Derechos por cobrar, no corrientes	9	428.583	472.680
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	2.836.044	2.582.300
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	48.348.433	47.272.586
Plusvalía	15	12.900.421	12.900.421
Propiedades, plantas y equipos	16	20.725.695	20.339.811
Propiedades de inversión	24	111.275.903	102.401.494
Activos por impuestos diferidos	17	9.612.146	7.075.889
Total de activos no corrientes		209.153.186	195.831.887
Total de activos		652.633.474	581.951.054

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

	Nota	31.12.2011	31.12.2010
	N°	M\$	M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	296.561.941	246.433.036
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	61.518.026	63.879.296
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	19.653.714	14.373.280
Otras provisiones, corrientes	20	1.707.902	1.501.593
Pasivos por impuestos, corrientes	12	2.359.884	1.853.736
Otros pasivos no financieros, corrientes		38.919	
Total de pasivos corrientes		381.840.386	328.040.941
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	32.951.608	24.230.922
Otras cuentas por pagar, no corrientes	19	4.325.042	5.149.332
Otras provisiones, no corrientes	20	97.128	9.274
Pasivo por impuestos diferidos	17	9.323.726	8.644.955
Total de pasivos no corrientes		46.697.504	38.034.483
Total de pasivos		428.537.890	366.075.424
Patrimonio			
Capital emitido	21	127.688.597	127.688.597
Ganancias (pérdidas) acumuladas		37.254.043	28.097.386
Primas de emisión	21	49.597.096	49.597.096
Otras reservas	21	5.733.629	5.451.182
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		220.273.365	210.834.261
Participaciones no controladoras	25	3.822.219	5.041.369
Patrimonio total		224.095.584	215.875.630
Total de patrimonio y pasivos		652.633.474	581.951.054

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estado de Resultados por Función	Nota	Acumulado 1.1.2011 31.12.2011 M\$	Acumulado 1.1.2010 31.12.2010 M\$
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	22	320.929.707	257.982.452
Costos de ventas		(258.135.288)	(210.378.873)
<i>Ganancia bruta</i>		62.794.419	47.603.579
Otros ingresos, por función	22	1.262.770	3.892.304
Gastos de administración	23	(29.722.237)	(27.797.622)
Otros gastos, por función	23	(1.107.703)	(850.797)
Otras ganancias (pérdidas)			
Ingresos financieros	23	1.927.528	440.296
Costos financieros	23	(15.825.313)	(7.749.601)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(117.058)	(24.922)
Diferencias de cambio	23		(13.761)
Resultados por unidades de reajuste	23	119.073	590.979
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		19.331.479	16.090.455
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	17	(4.129.826)	(2.422.032)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas		15.201.653	13.668.423
Ganancia (Pérdida)		15.201.653	13.668.423
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		13.653.144	11.720.166
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	25	1.548.509	1.948.257
Ganancia (pérdida)		15.201.653	13.668.423
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción 32	11,1551	9,5758
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción 32	11,1551	9,5758

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estado de Resultados Integrales	Nota	Acumulado 1.1.2011 31.12.2011 M\$	Acumulado 1.1.2010 31.12.2010 M\$
Ganancia (pérdida)		15.201.653	13.668.423
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	282.447	(217.625)
Ajustes de asociadas	13		426.592
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión		282.447	208.967
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación			
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		282.447	208.967
Otro resultado integral		282.447	208.967
Resultado integral total		15.484.100	13.877.390
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		13.935.591	11.929.133
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		1.548.509	1.948.257
Resultado integral total		15.484.100	13.877.390

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estado de Flujo de Efectivo Directo	Nota	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		313.643.601	345.101.886
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		0	20.881
Otros cobros por actividades de operación		1.342.288	794.834
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(260.683.632)	(261.182.707)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(75.618.326)	(58.796.219)
Otros pagos por actividades de operación		(1.056.464)	(2.020.114)
Dividendos pagados		(6.443.147)	(1.454.969)
Dividendos recibidos		0	286.152
Intereses pagados		(17.255.424)	(8.066.496)
Intereses recibidos		368.948	110.551
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		625.879	45.944
Otras entradas (salidas) de efectivo		(98.956)	(728.217)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(45.175.233)	14.111.526
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios		0	(680.354)
Préstamos a entidades relacionadas		(3.406.448)	(1.936.730)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos		480.439	352.213
Compras de propiedades, plantas y equipos		(3.140.902)	(2.136.574)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		2.078.726	1.100.937
Compras de activos intangibles		(2.013.933)	(2.666.678)
Otras entradas (salidas) de efectivo		0	6.143.640
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(6.002.118)	176.454
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		0	327.186
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		184.390.079	54.758.756
Total importes procedentes de préstamos		184.390.079	55.085.942
Préstamos de entidades relacionadas		7.480.555	3.876.341
Pagos de préstamos		(132.120.812)	(68.124.552)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(601.154)	(668.944)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(3.000.000)	0
Otras entradas (salidas) de efectivo		10.573	(750.568)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		56.159.241	(10.581.781)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa		4.981.890	3.706.199
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		171	(288)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		4.982.061	3.705.911
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		6.455.594	2.749.683
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año		11.437.655	6.455.594

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el año terminado al 31.12.2011	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 al 1/1/2011	127.688.597	49.597.096	(1.020.649)	6.471.831	5.451.182	28.097.386	210.834.261	5.041.369	215.875.630
Saldo inicial reexpresado	127.688.597	49.597.096	(1.020.649)	6.471.831	5.451.182	28.097.386	210.834.261	5.041.369	215.875.630
Cambios en patrimonio									
Resultado integral									
Ganancia (pérdida)						13.653.144	13.653.144	1.548.509	15.201.653
Otro resultado integral			282.447		282.447		282.447		282.447
Resultado integral			282.447	0	282.447	13.653.144	13.935.591	1.548.509	15.484.100
Dividendos						(4.496.487)	(4.496.487)		(4.496.487)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios					0		0	(2.767.659)	(2.767.659)
Total de cambios en patrimonio	0	0	282.447	0	282.447	9.156.657	9.439.104	(1.219.150)	8.219.954
Saldo Final al 31.12.2011	127.688.597	49.597.096	(738.202)	6.471.831	5.733.629	37.254.043	220.273.365	3.822.219	224.095.584

Por el año terminado al 31.12.2010	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
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)						11.720.166	11.720.166	1.948.257	13.668.423
Otro resultado integral			(217.625)	426.592	208.967		208.967		208.967
Resultado integral			(217.625)	426.592	208.967	11.720.166	11.929.133	1.948.257	13.877.390
Dividendos						(3.516.050)	(3.516.050)		(3.516.050)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios					0		0	(367.478)	(367.478)
Total de cambios en patrimonio	0	0	(217.625)	426.592	208.967	8.204.116	8.413.083	1.580.779	9.993.862
Saldo Final al 31.12.2010	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

SOCOVESA S. A. Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 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 Notaría Patricio Zaldívar Mackenna, en la ciudad de Santiago. El extracto de la escritura de constitución fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a Fojas 22.339 N° 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 N° 94.840.000-6 y su domicilio comercial se encuentra en Avda. Eliodoro Yañez 2962, comuna de Providencia.

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

El extracto de reforma fue inscrito a Fojas 28.509 N° 20.555 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2007, y publicado en el Diario Oficial con fecha 19 de julio de 2007.

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

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

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

Descripción del Negocio

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

Unidades de Negocios de Empresas Socovesa

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

i) Desarrollo Inmobiliario

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

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

- **Socovesa Santiago:** Incluye todos los proyectos ubicados entre las regiones IV y VI, incluyendo la Región Metropolitana.
- **Socovesa Sur:** incluye los proyectos ubicados desde la VII región hacia el Sur del territorio nacional.
- **Almagro S.A.:** Contempla proyectos de viviendas en altura en la Región Metropolitana, Antofagasta, Concepción y Viña del Mar.
- **Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.:** 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, que busca abordar el negocio de desarrollo de proyectos de oficinas y equipamiento.

ii) Ingeniería y Construcción

La unidad de negocio de Ingeniería y Construcción centralizada en la filial “Socovesa Ingeniería y Construcción S.A.” también desarrolla sus actividades en distintas 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 de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre 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 cubren los siguientes años:

- Estados Consolidados de Situación Financiera por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010.
- Estados de Cambios en el Patrimonio por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010.
- Estados Consolidados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010.
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010.

2.3. Bases de preparación

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

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera reflejan fielmente la situación financiera de Socovesa S.A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y los resultados integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 respectivamente, y fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 6 de marzo de 2012.

La Sociedad ha efectuado ciertas modificaciones en la presentación de sus estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011 y 2010, que se originan principalmente a solicitud de la Superintendencia de Valores y Seguros (S.V.S.) en Oficio N°

29983 de fecha 21 de noviembre de 2011, y que corresponden en su mayoría a reclasificaciones y aperturas en el Estado de Situación Financiera de activos y pasivos financieros, todos dentro de los respectivos rubros corrientes y no corrientes, según corresponda, así como también a reclasificaciones de cuentas en los Estados de Resultados Integrales, que en ningún caso afectan el resultado operacional.

Nuevos pronunciamientos contables:

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

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

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

Enmiendas a Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 14, <i>El límite sobre un activo por beneficios definidos, requerimientos mínimos de fondeo y su interacción</i>	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, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2015
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 11, <i>Acuerdos Conjuntos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 12, <i>Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 13, <i>Mediciones de Valor Razonable</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1, <i>Presentación de Estados Financieros – Presentación de Componentes de Otros Resultados Integrales</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2012
NIC 12, <i>Impuestos diferidos - Recuperación del Activo Subyacente</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2012
NIC 19, <i>Beneficios a los empleados (2011)</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 32, <i>Instrumentos Financieros: Presentación – Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros.</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIIF 1 (Revisada), <i>Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – (i) Eliminación de Fechas Fijadas para Adoptadores por Primera Vez – (ii) Hiperinflación Severa</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011
NIIF 7, <i>Instrumentos Financieros: Revelaciones - Revelaciones – Transferencias de Activos Financieros – (ii) Modificaciones a revelaciones acerca de meteo de activos y pasivos financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011 (para transferencias de activos financieros) Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Enero de 2013 (para modificaciones a revelaciones acerca de neteo)
NIC 27 <i>Estados financieros Consolidados y Separados</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero 2013
NIC 28 <i>Inversiones en Asociadas</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero 2013

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 20, <i>Costos de Desbroce en la Fase de Producción de una Mina de Superficie</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 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 ha 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 preparar 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 desreconocimiento 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.

Nueva interpretación CINIIF 20, Costos de Desbroce en la Fase de Producción de una Mina de Superficie.

El 19 de Octubre de 2011, el IFRS Interpretations Committee Publicó CINIIF 20, costos de Desbroce en la Fase de Producción de una Mina de Superficie. CINIIF 20 aplica a todos los tipos de recursos naturales que son extraídos usando el proceso de minería superficial. Los costos de actividades de desbroce que mejoren el acceso a minerales deberán ser reconocidos como un activo no corriente (“activo de actividad de desbroce”) cuando se cumplan ciertos criterios, mientras que los costos de operaciones continuas normales de actividades de desbroce deberán ser contabilizados de acuerdo con NIC 2 Inventarios. El activo por actividad de desbroce deberá ser inicialmente medido al costo y posteriormente a costo o a su importe revaluado menos depreciación o amortización y pérdidas por deterioro. La interpretación es efectiva para periodos anuales que comienzan en o después del 01 de Enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. Esta interpretación no tiene efectos en los estados financieros de la Compañía por no tener actividades de extracción de recursos naturales.

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 International 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 discontinúa 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			
			31.12.2011		31.12.2010	
			Directo	Indirecto	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,9990		99,9990	99,9990
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	8		33,3300	33,3300	33,3300
76009849-3	INMOBILIARIA EL MONTIJO DOS S.A.	8		33,3300	33,3300	33,3300
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	8		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.	8		28,0000	28,0000	28,0000
96804250-5	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	2	99,9999		99,9999	99,9974
76239420-0	SOCOVESA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	4 - 9		5,0000	5,0000	100,0000
76127973-4	SOCOVESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.	5 - 9		5,0000	5,0000	
88452300-1	ALMAGRO S.A.		99,9999	0,0001	100,0000	100,0000
96853810-1	ALMAGRO DIVISION COMISIONES DE CONFIANZA S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.			100,0000	100,0000	100,0000
96521360-0	INMOBILIARIA ALMAGRO DOS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
76062991-K	CONSTRUCTORA EL COIHUE UNO LTDA.			100,0000	100,0000	100,0000
76062995-2	CONSTRUCTORA EL COIHUE CINCO LTDA.			100,0000	100,0000	100,0000
86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96536560-5	VIVIENDAS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96853770-9	ALMAGRO DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	9		5,0000	5,0000	5,0000
96853800-4	SOCOVESA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.	9		5,0000	5,0000	5,0000
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.	9		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.	8		50,0000	50,0000	50,0000
96784910-3	INMOBILIARIA PEDRO DE VALDIVIA S.A.	8		50,0000	50,0000	50,0000
96711210-0	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR VALDIVIA S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96827580-1	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR VALDIVIA DOS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96791150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA VALDIVIA S.A.		99,9500		99,9500	99,9500
76113822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.		99,0000	1,0000	100,0000	100,0000
76089395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	8		50,0000	50,0000	50,0000
76139484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULLROCK S.A.	3		70,0000	70,0000	
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.	7	99,0000	1,0000	100,0000	100,0000
96789820-1	SOCOVESA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.		99,9999		99,9999	99,9999
99586120-8	EMPRESA CONSTRUCTORA SOCOVESA TECNICA 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.	6				50,0000
76107066-5	CONSORCIO CONSTRUCTOR DSC LTDA.	8		33,3400	33,3400	33,3400
76126513-K	CONSORCIO CONSTRUCTOR CS LTDA.	8		50,0000	50,0000	50,0000
76092183-1	SOCOICSA MONTAJES S.A.		0,1000	99,9000	100,0000	100,0000
76092182-3	SOCOICSA CONSTRUCCION S.A.		0,1000	99,9000	100,0000	100,0000
76108508-5	SIMAQ S.A.			100,0000	100,0000	100,0000

- (1) En agosto de 2011 Socovesa Desarrollos Comerciales S.A. constituyó Inmobiliaria Nueva Santa María S.A. con un aporte de M\$727, equivalente a 7.273 acciones.
- (2) Con fecha 16 de junio de 2011 Constructora Socovesa Santiago S.A. realizó un aumento de capital social por M\$2.500.037.- correspondiente a la emisión de 61.855 acciones de pago, suscritas en su totalidad por Socovesa S.A..
- (3) Con fecha 1 de abril de 2011 Socovesa Desarrollos Comerciales constituyó Inmobiliaria Socovesa – Bull Rock S.A. con un aportes de M\$500 y M\$ 200, equivalentes a 700 acciones.
- (4) En 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.
- (5) 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.
- (6) En enero de 2011 se presentó término de giro de Consorcio Constructor SBB Ltda..
 - (7) Con fecha 25 de noviembre de 2010, Socovesa S.A. compró a Agrícola San José de Peralillo S.A. 45 acciones que ésta sociedad 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.
 - (8) En 2011 y 2010 estas sociedades se incluyen en la consolidación porque se materializa el concepto de control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF).
 - (9) Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.; Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A., y Almagro División Inmobiliaria S.A.; se incluyen en la consolidación dado que se materializa el concepto de control de acuerdo a la normativa vigente (NIIF), que es efectuada por Almagro S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de cada filial, equivalente al 100% de las acciones Serie A, las cuales tienen la facultad de elegir al 100% del Directorio. Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A. y Socovesa División Inmobiliaria S.A.; se incluyen en la consolidación dado que se materializa el concepto de control de acuerdo a la normativa vigente (NIIF), que es efectuada por Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de cada filial, equivalente al 100% de las acciones Serie A, las cuales tienen la facultad de elegir al 100% del Directorio.

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

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

Transacciones en moneda extranjera:

Moneda funcional y de presentación

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

Transacciones y saldos

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

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

Tipos de cambio

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

Fecha	31.12.2011	31.12.2010
Unidad de Fomento	22.294,03	21.455,55
Dólar	519,20	468,01

Entidades del Grupo

La situación financiera y los resultados de la coligada indirecta Inversiones los Andes S.A. que representa al 31 de diciembre de 2011 un 0,43% del total de activos consolidados y un 0,19% 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 consolidados).

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 consolidados.

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.
- Gastos estimados necesarios para un futuro desmantelamiento, retiro o rehabilitación del lugar sobre el cual se construye el activo.

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

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

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

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

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

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

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 consolidados).

Licencias y Marcas

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

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

Al 31 de diciembre 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 los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 no tiene proyectos de investigación y desarrollo.

El monto de la amortización de los activos intangibles de vida finita está incluida en la partida de “Gastos de administración” del “Estado de Resultados Integrales” (ver nota 23.1 a los estados

financieros consolidados).

2.10. Costos por intereses

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

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

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización, se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del menor valor (Goodwill), que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones anuales por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

2.12. Activos financieros

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

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

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

financieros corrientes.

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

Préstamos y cuentas por cobrar

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

Estos activos financieros se valorizan a su costo amortizado.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

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

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 31 de diciembre de 2011 y 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 compra). Al 31 de diciembre 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 la presencia de indicadores de deterioro a la fecha de cada estado de situación financiera.

2.13. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura

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

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

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

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

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

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

Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y califican como coberturas de valor razonable se registran en el estado de resultados, junto con cualquier cambio

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

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

Coberturas de flujos de efectivo

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

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

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

Cobertura de inversión neta en el exterior

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

Cualquier ganancia o pérdida del instrumento de cobertura relacionada con la porción efectiva de la cobertura se reconoce en el patrimonio a través del estado de otros resultados integrales. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva de la cobertura se reconoce

inmediatamente en resultados en el rubro “otras ganancias/(pérdidas) neto”.

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

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

Derivados a valor razonable a través de ganancias y pérdidas

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

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

Compensación de instrumentos financieros

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

2.14. Inventarios

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

Los inventarios son activos:

- Mantenedos 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 31 de diciembre de 2011 y 2010, se realizaron pruebas del valor neto realizable, no encontrándose valorizaciones que superen el valor neto de realización.

2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

El monto de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo. El valor de libros del activo se reduce por medio de la cuenta de provisión y el monto de la pérdida se reconoce con cargo al estado de resultados en el rubro "Otros gastos, por función". Cuando una cuenta por cobrar se considera incobrable, se castiga contra la respectiva provisión para cuentas incobrables. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce con crédito a la cuenta "Otros gastos, por función" en el estado de resultados.

El Grupo de Empresas Socovesa valoriza y registra los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar de acuerdo a lo dispuesto por la IASB, y se presentan en Nota 9 a los estados financieros consolidados.

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

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

2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo

En este rubro se incluye el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos desde la fecha de origen, los sobregiros contables y los fondos mutuos de renta fija con vencimiento diario (Nota 6 a los estados financieros consolidados). 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, anticipos y depósitos de clientes, obligaciones por compras de terrenos, anticipos de contratos de construcción y retenciones, las cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva (Nota 19 a los estados financieros consolidados).

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

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

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

2.20. Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el Estado de Resultados Integrales, o directamente en las cuentas de patrimonio del Estado de Situación Financiera, según corresponda.

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

Los impuestos diferidos se calculan, sobre la base de las diferencias temporarias que surgen

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

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

2.21. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

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

2.22. Provisiones

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Sociedad. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del balance, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular.

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

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

2.23. Subvenciones gubernamentales

Las subvenciones del Gobierno se reconocen por su valor justo cuando hay una seguridad razonable de que la subvención se cobrará y la Sociedad cumplirá con todas las condiciones establecidas.

Las subvenciones estatales relacionadas con costos, se difieren como pasivo y se reconocen en el estado de resultados durante el período necesario para correlacionarlas con los costos que pretenden compensar. Las subvenciones estatales relacionadas con la adquisición de propiedad, planta y equipos se presentan netas del valor del activo correspondiente y se abonan en el estado de resultados sobre una base lineal durante las vidas esperadas de los activos.

El Grupo de Empresas Socovesa actualmente recibe subvenciones gubernamentales principalmente referidas a beneficios relacionadas con la contratación de mano de obra directa en

la Zona Austral del país. Este beneficio se registra como un menor costo de mano de obra en la existencia y se reconoce en resultado cuando se costean las unidades vendidas; contra el reconocimiento de un activo en el rubro “Activos por impuestos corrientes”.

2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

2.25. Reconocimiento de ingresos

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

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

- **Venta de bienes** - Los ingresos son reconocidos cuando todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los bienes han sido traspasados al comprador.
- **Intereses** - Los ingresos provenientes de intereses se reconocen utilizando el método de interés efectivo.
- **Servicios** - Los ingresos por servicios se reconocen sobre base devengada.
- **Ingresos por dividendos e intereses** - Los ingresos por dividendos de inversiones se reconocen cuando se haya establecido el derecho de recibir el pago.

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

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

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

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

Oros ingresos menores correspondiente principalmente a ingresos por dividendos, arriendos, intereses, asesorías y servicios.

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

2.26. Arrendamientos

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

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

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

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

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

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

2.27. Contratos de construcción

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

3.2. Capital de Trabajo Área Inmobiliaria

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

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

Los financiamientos alternativos corresponden a:

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

3.3. Capital de Trabajo Área Ingeniería y Construcción

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

3.4. Maquinarias y Equipos

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

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

3.5. Patentes y Otros Activos

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

3.6. Principales Activos

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

4. MERCADO OBJETIVO

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

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

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

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

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

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

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

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

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

5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada

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

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

5.2. Valor razonable de derivados

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

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Efectivo en caja	2.130.683	1.072.726
SalDOS en bancos	3.246.445	3.292.118
Fondos mutuos (a)	6.060.527	2.090.750
Efectivo y equivalentes al efectivo	11.437.655	6.455.594

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

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	\$ Chilenos	11.437.655	6.455.594
Total de efectivo y equivalente al efectivo		11.437.655	6.455.594

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

Al 31 de diciembre de 2011:

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al 31.12.2011	Valor Cuota Cierre 31.12.2011	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	31.12.2011 M\$
30-12-2011	Banchile, Crecimiento, Serie A	\$	2	0,0663	30.043,8257	2	0	2
30-12-2011	Banchile, Patrimonial, Serie A	\$	330.000	30.556,0352	10.803,4571	330.000	110	330.110
30-12-2011	Banchile, Patrimonial, Serie A	\$	780.000	72.223,3558	10.803,4571	780.000	262	780.262
30-12-2011	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	\$	508.000	2.236,8017	2.237,5459	508.000	169	508.169
30-12-2011	BBVA, Corporativo, Serie A	\$	47.009	23.848,8210	1.971,8798	47.009	18	47.027
30-12-2011	BBVA, Corporativo, Serie A	\$	78.266	1.971,1078	1.971,8798	78.266	31	78.297
30-12-2011	BBVA, Corporativo, Serie A	\$	48.040	24.372,2357	1.971,8798	48.040	19	48.059
30-12-2011	BBVA, Corporativo, Serie A	\$	130.000	65.952,7602	1.971,8798	130.000	51	130.051
30-12-2011	BCI, Rendimiento, Serie Clásica	\$	380.050	34.046,9159	34.057,6229	380.050	120	380.170
30-12-2011	Bice, FM Manager, Serie A	\$	460.080	2.410,6596	2.411,5051	460.080	161	460.241
30-12-2011	Corpbanca, Corp Oportunidad	\$	287.659	1.446,1292	1.446,7491	287.659	123	287.782
30-12-2011	Estado, Fondo Solvente, Serie A	\$	125.023	92.929,7898	1.345,8377	125.023	45	125.068
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	1.110.000	1.051.819,5483	1.055,7069	1.110.000	413	1.110.413
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	685.000	649.095,8474	1.055,7069	685.000	255	685.255
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	277.928	263.360,1247	1.055,7069	277.928	103	278.031
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	109.000	4.055,1281	4.056,4097	109.000	34	109.034
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	54.030	13.323,9463	4.056,4097	54.030	17	54.047
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	18.190	4.485,5597	4.056,4097	18.190	6	18.196
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	23.000	5.671,8307	4.056,4097	23.000	7	23.007
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	340.000	83.844,4536	4.056,4097	340.000	107	340.107
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	39.114	9.786,9240	3.997,8380	39.114	13	39.127
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	120.000	29.592,1601	4.056,4097	120.000	38	120.038
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	108.000	26.632,9441	4.056,4097	108.000	34	108.034
Totales						6.058.391	2.136	6.060.527

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

Al 31 de diciembre de 2011:

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

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

Pagares	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Periodo %	31.12.2011		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%		106.480		98.263
Aguas Araucanía S.A.	30-03-2010	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%		124.668		115.981
Aguas Decima S.A.	30-09-2002	30-09-2017	4.384,81	UF	5,02%		143.184		133.077
Aguas Decima S.A.	30-09-2002	30-09-2017	4.384,81	UF	5,02%		143.184		133.077
Aguas Decima S.A.	28-11-2003	28-11-2018	1.546,50	UF	2,71%		42.042		39.562
Aguas Decima S.A.	28-11-2003	28-11-2018	1.546,51	UF	2,71%		42.042		39.562
Aguas Decima S.A.	10-03-2004	10-03-2019	383,17	UF	2,96%		10.518		9.879
Aguas Decima S.A.	10-03-2004	10-03-2019	383,17	UF	2,96%		10.518		9.879
Aguas Decima S.A.	30-03-2004	30-03-2019	803,28	UF	2,96%		22.021		20.683
Aguas Decima S.A.	30-03-2004	30-03-2019	803,28	UF	2,96%		22.021		20.683
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	291,40	UF	2,53%		7.693		7.245
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	622,03	UF	2,53%		16.421		15.465
Aguas Decima S.A.	26-10-2004	26-10-2019	891,45	UF	2,48%		23.415		22.060
Aguas Decima S.A.	22-03-2005	22-03-2020	2.485,00	UF	2,48%		64.717		60.961
Aguas Decima S.A.	30-03-2005	30-03-2020	882,63	UF	2,34%		22.790		21.489
Aguas Decima S.A.	17-06-2005	17-06-2020	933,38	UF	2,62%		24.376		22.934
Aguas Decima S.A.	18-08-2005	18-08-2020	324,56	UF	2,77%		8.513		8.000
Aguas Decima S.A.	27-01-2006	27-01-2021	561,63	UF	3,18%		14.882		13.939
Aguas Decima S.A.	26-05-2006	26-05-2021	346,27	UF	3,57%		9.265		8.650
Aguas Decima S.A.	29-09-2006	29-09-2021	587,62	UF	3,94%		15.814		14.723
Aguas Decima S.A.	24-11-2006	24-11-2021	1.137,73	UF	4,30%		30.932		28.718
Aguas Decima S.A.	27-12-2007	27-12-2022	2.413,63	UF	4,25%		62.988		58.419
Aguas Decima S.A.	14-05-2008	14-05-2023	726,64	UF	3,70%		18.377		17.109
Aguas Decima S.A.	23-10-2008	23-10-2023	1.610,60	UF	3,38%		39.777		37.113
Aguas Magallanes S.A.	14-10-2008	14-10-2023	2.441,12	UF	3,38%		60.334		56.294
Aguas Magallanes S.A.	01-10-2009	01-10-2024	4.087,73	UF	5,02%		101.421		93.205
Aguas Magallanes S.A.	26-11-2010	25-11-2025	3.106,28	UF	2,71%		71.308		66.820
Aguas San Pedro S.A.	23-01-2006	02-02-2021	3.526,24	UF	3,04%		92.809		87.019
Aguas San Pedro S.A.	29-10-2009	01-11-2024	1.152,80	UF	4,94%		28.438		26.147
Aguas San Pedro S.A.	31-03-2010	31-03-2025	756,12	UF	3,54%		17.903		16.656
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	1.210,41	UF	3,94%		31.229		29.031
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	636,65	UF	3,94%		16.426		15.270
Essal S.A.	15-05-2008	15-05-2023	369,73	UF	3,66%		9.338		8.696
Essal S.A.	18-07-2008	18-07-2023	1.796,35	UF	3,53%		44.932		41.881
Essal S.A.	21-07-2008	21-07-2023	4.661,23	UF	3,53%		116.560		108.646
Essal S.A.	02-10-2009	02-10-2024	89,88	UF	4,93%		2.226		2.047
Essal S.A.	27-11-2009	01-12-2019	817,32	UF	4,40%		19.900		18.379
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	679,59	UF	2,71%		15.611		14.629
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	549,70	UF	2,71%		12.627		11.833
Essbio S.A.	29-09-2010	15-10-2025	7.459,17	UF	2,69%		171.712		160.949
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%		91.147		85.410
Essbio S.A.	20-05-2011	20-05-2026	1.215,20	UF	2,95%		27.584		
Essbio S.A.	16-12-2011	16-12-2026	2.188,13	UF	3,60%	48.854			
Aguas Cordilleras S.A.	25-07-2001	24-07-2016	3.233,83	UF	5,91%		133.226		120.813
Aguas Cordilleras S.A.	25-01-2002	25-01-2017	5.575,99	UF	5,44%		213.042		194.172
Aguas Cordilleras S.A.	07-03-2002	07-03-2017	2.511,90	UF	5,45%		95.260		86.807
Aguas Cordilleras S.A.	23-12-2002	07-03-2017	3.197,66	UF	3,94%		101.832		94.204
Aguas Cordilleras S.A.	25-03-2003	25-03-2018	1.934,10	UF	3,27%		57.588		53.641
Aguas Cordilleras S.A.	29-04-2003	29-04-2018	4.462,16	UF	2,98%		129.042		120.519
Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	2.446,32	UF	2,92%		68.561		64.073
Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	1.760,46	UF	2,92%		49.347		46.161
Aguas Cordilleras S.A.	17-05-2004	17-05-2014	7.650,29	UF	2,94%		213.402		199.415
Aguas Andinas S.A.	21-10-2011	21-10-2021	2.620,98	UF	3,54%	57.841			
Aguas Andinas S.A.	21-10-2011	21-10-2021	378,32	UF	3,54%	8.349			
Ilustre Municipalidad de Maipú	25-10-2011	25-10-2026	5.742,95	UF	3,54%	126.820			
Ilustre Municipalidad de Maipú	25-10-2011	25-10-2026	828,95	UF	3,54%	18.305			
Total						260.169	3.019.443	0	2.780.188

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

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

Al 31 de diciembre de 2011

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

Al 31 de diciembre de 2010

Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Comisiones de ventas no escrituradas	1.963.236		1.963.236
Pagos por amortizar	100.747		100.747
Publicidad anticipada	110.725		110.725
Seguros pagados por anticipado	114.472		114.472
Valores en garantía	85.398	1.841	87.239
Total	2.374.578	1.841	2.376.419

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

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

Al 31 de diciembre de 2011

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

Al 31 de diciembre de 2010

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Cientes ventas viviendas (1)	38.180.293		38.180.293
Cientes contratos suma alzada con terceros no facturados		23.134.719	23.134.719
Cientes contratos suma alzada con terceros	20.341	12.190.553	12.210.894
Documentos por cobrar (2)	8.401.934		8.401.934
Cientes ventas varias	1.338.246	1.391	1.339.637
Cuentas corrientes del personal	797.572	154.508	952.080
Anticipo de proveedores	334.150	520.805	854.955
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	803.996		803.996
Retención contratos suma alzada con terceros		670.063	670.063
Fondo a rendir	263.663	22.959	286.622
Otras cuentas por cobrar neto corriente	996.465	87.648	1.084.113
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(513.836)	(17.820)	(531.656)
Total	50.622.824	36.764.826	87.387.650

1. Esta clasificación está compuesta principalmente por deudas hipotecarias (Instituciones financieras), subsidios (Estado), libretas de ahorros (Instituciones financieras), y otros saldos menores (Clientes).
2. Corresponde principalmente a documentos por cobrar por anticipos otorgados por clientes, y en menor grado a pagarés por créditos directos otorgados a los clientes.
3. Este rubro representa principalmente los costos incurridos en contratos de construcción y que aún no han sido facturados los respectivos estados de pago, donde los principales contratos corresponden al siguiente detalle:

Nombre del Mandante	Ingresos reconocidos al 31.12.2011	Costos incurridos al 31.12.2011	Margen reconocido al 31.12.2011
Fundación Educacional Santiago College (*)	20.843.712	18.566.976	1.250.630
Mall del Centro de Concepción S.A. (*)	5.747.955	6.739.601	344.877
Servicio de Salud Arauco	10.698.689	19.823.192	1.462.952
SQM Salar S.A.	5.831.293	9.156.524	466.503

(*) Estos contratos son ejecutados a través de la filial Consorcio Constructor CS Ltda. (Nota 2.5 Sociedades filiales (subsidiarias))

Adicionalmente, existen costos de contratos de construcción realizados, los cuales a la fecha no se encuentran aprobados por el mandante, el principal contrato corresponde al mandante Codelco – División Norte según lo enunciado en nota 27 Contingencias, juicios y otros (letra a.2 Juicios arbitrales).

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

Al 31 de diciembre de 2011

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

Al 31 de diciembre de 2010

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Con vencimiento menor de tres meses	45.911.938	9.468.580	55.380.518
Con vencimiento entre tres y seis meses	3.310.614	2.621.018	5.931.632
Con vencimiento mayor a seis meses	1.400.272	24.675.228	26.075.500
Total	50.622.824	36.764.826	87.387.650

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

Al 31 de diciembre de 2011

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

Al 31 de diciembre de 2010

Provisión de pérdidas por deterioro	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Saldo inicial	317.713	14.612	332.325
Aumentos (disminuciones) del período	196.123	3.208	199.331
Saldo final	513.836	17.820	531.656

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

Al 31 de diciembre de 2011

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

Al 31 de diciembre de 2010

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netas de deterioro, según tramos de morosidad	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Saldos vigentes	46.681.956	35.461.348	82.143.304
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	495.551	150.502	646.053
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	650.054	127.671	777.725
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	1.379.140	447.118	1.826.258
Saldos vencidos sobre 365 días	1.416.123	578.187	1.994.310
Total	50.622.824	36.764.826	87.387.650

e) El rubro “Derechos por cobrar no corriente” al 31 de diciembre de 2011 y 2010, 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 N° 44 y 49 de la Ley N° 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 4,33% a diciembre de 2011 (2,43% a diciembre 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% para el año 2011 (1,25% para el año 2010).

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

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

10.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

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

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						31.12.2011 Corrientes	31.12.2010 Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M\$	M\$
76.126.149-5	Inversiones Santa Sofía S.A.	Préstamo	sin vencimiento	Asociada	CH\$	3.531.668	
99.526.730-6	Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	144.201	144.181
76.017.300-2	Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Asociada	CH\$	73.915	67.815
Total						3.749.784	211.996

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

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

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						31.12.2011 Corrientes	31.12.2010 Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M\$	M\$
99.012.000-5	Cia de Seguros de Vida Consorcio Nac.de Seguros S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	6.229.139	5.231.677
91.300.000-5	Empresa Constructora Tecsa S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	3.548.438	3.497.817
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	3.204.519	3.322.169
76.144.477-8	Santa María Inmobiliaria S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	2.751.283	
76.852.520-K	Fondo de Inversión Siena Privado	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	2.516.855	2.321.617
76.137.782-5	Inversiones Inmobiliaria Ebro Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	1.092.341	
E-1.615.849	Inversiones Los Andes S.A.	Préstamos	sin vencimiento	Asociada	US\$	293.385	
76.025.402-9	Inmobiliaria y constructora OMBU S.A	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	17.754	
Total						19.653.714	14.373.280

10.3. Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 31 de diciembre de 2011 y 2010

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACION	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	31-12-2011 M\$	Efecto en resultados (cargo / abono)	31-12-2010 M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono)
84.680.300-9	CONSTRUCTORA EL PARQUE LTDA.	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS			11.820	(11.820)
			REAJUSTES DEVENGADOS			14.567	(14.567)
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS			696.459	
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS			240	
84.913.100-1	DISERCO LTDA.	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	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.	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS	34.380	(34.380)	77.761	(77.761)
			REAJUSTES DEVENGADOS	128.635	(128.635)	73.849	(73.849)
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	1.500.000			
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	1.219.335		1.466.972	
76.852.520-K	FONDO DE INVERSION PRIVADO SIENA	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS	104.509	(104.509)	54.775	(54.775)
			REAJUSTES DEVENGADOS	90.729	(90.729)	53.951	(53.951)
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS			39.985	
91.300.000-5	EMPRESA CONSTRUCTORA TECSA S.A.	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS			22.959	(22.959)
			REAJUSTES DEVENGADOS			27.811	(27.811)
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	50.621		45.121	
E-1.615.849	INVERSIONES LOS ANDES S.A.	ASOCIADA	INTERESES DEVENGADOS	1.523	(1.523)	11.600	(11.600)
			DIFERENCIA DE CAMBIO	10.470	(10.470)		
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	281.392		142.441	
99.012.000-5	CIA. DE SEGUROS DE VIDA CONSORCIO NAC. DE SEGUROS S.A.	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS	60.635	(60.635)	142.355	(142.355)
			REAJUSTES DEVENGADOS	227.913	(227.913)	110.823	(110.823)
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	1.500.000		550.000	
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	2.208.914		1.713.639	
76.137.782-5	INVERSIONES INMOBILIARIA EBRO LTDA.	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS	23.897	(23.897)		
			REAJUSTES DEVENGADOS	17.655	(17.655)		
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	1.050.789			
76.017.300-2	INMOBILIARIA CASAS DE HACIENDA LTDA.	ASOCIADA	INTERESES DEVENGADOS	2.882	2.882	1.959	1.959
			REAJUSTES DEVENGADOS	3.218	3.218	1.574	1.574
76.126.149-5	INVERSIONES SANTA SOFIA S.A.	ASOCIADA	TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	3.406.448			
			REAJUSTES DEVENGADOS	125.220	125.220		
99526730-6	SOCOVESA INGENIERIA Y CONSTRUCCION S./	RELAC. CON DIRECTOR	INTERESES DEVENGADOS			955	955
			REAJUSTES DEVENGADOS			1.150	1.150
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	20		36	
76.144.477-8	SANTA MARIA INMOBILIARIA S.A.	ACCIONISTAS COMUNES	INTERESES DEVENGADOS	43.178	(43.178)		
			REAJUSTES DEVENGADOS	38.601	(38.601)		
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	2.669.504			
76.025.402-9	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA OMBU S.A.	ACCIONISTAS COMUNES	TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	17.754			
96.617.730-6	FONTAINE CONSULTORES S.A.	RELAC. CON DIRECTOR	ASESORIAS			2.512	(2.512)
79.806.660-9	BARROS Y ERRAZURIZ ABOGADOS	RELAC. CON DIRECTOR	ASESORIAS	233.723	(122.302)	356.765	(356.765)
78.104.870-4	INVERSIONES Y SERVICIOS HARTWIG Y CIA.	RELAC. CON DIRECTOR	ASESORIAS	310.229	(310.229)	80.690	(80.690)
79.967.080-1	PROMOC. HABITACIONALES SOLHABIT II LTDA	RELAC. CON DIRECTOR	ASESORIAS	127.419	(127.419)	42.700	(42.700)
76.051.063-7	EMPRENDER CAPACITACION LTDA.	RELAC. CON DIRECTOR	ARRIENDOS	13.753	(13.753)		
96.655.110-0	AGRICOLA SAN JOSE DE PERALILLO S.A.	RELAC. CON DIRECTOR	COMPRAS	2.473	(2.473)	2.166	2.166
			ARRIENDOS	59.761		37.452	37.452
			SERVICIOS	2.619	(2.619)	28.121	28.121
96.531.570-5	INVERSIONES SAN MIGUEL LTDA.	RELAC. CON DIRECTOR	ARRIENDOS	30.359		30.425	30.425
			COMPRAS	2.180	(2.180)		
72.684.200-0	CORPORACIÓN EDUCACIONAL Y CULTURAL E	RELAC. CON DIRECTOR	ARRIENDOS	16.500	16.500	18.000	18.000
			SERVICIOS	17.315	17.315	51.508	51.508

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 N° 33 de la Ley N° 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 a abril 2012 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 29 de abril de 2010 para el período mayo 2010 a abril 2011):

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 31 de diciembre de 2011 y 2010 para los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		31.12.2011		31.12.2010	
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Período de desempeño	Directorio M\$
Cristian Hartwig Bisquertt	Presidente	1.1.2011 al 31.12.2011	101.129	29.04.2010 al 31.12.2010	79.041
Javier Gras Rudloff	Vicepresidente	1.1.2011 al 31.12.2011	72.746	29.04.2010 al 31.12.2010	59.283
Justino Negrón Bornand	Director	1.1.2011 al 31.12.2011	51.145	29.04.2010 al 31.12.2010	39.938
Fernando Barros Tocornal	Director	1.1.2011 al 31.12.2011	49.011	1.1.2010 al 31.12.2010	45.816
José Cox Donoso	Director	1.1.2011 al 31.12.2011	59.418	1.1.2010 al 31.12.2010	42.426
Vicente Domínguez Vial	Director	1.1.2011 al 31.12.2011	56.143	1.1.2010 al 31.12.2010	43.501
Rodrigo Gras Rudloff	Director	1.1.2011 al 31.12.2011	52.066	1.1.2010 al 31.12.2010	45.819
Eduardo Gras Díaz	Presidente			1.1.2010 al 29.04.2010	7.810
Justino Negrón Bornand	Vicepresidente			1.1.2010 al 29.04.2010	8.686
Juan Andrés Fontaine Talavera	Director			1.1.2010 al 02.03.2010	5.291
Total			441.660		377.610

Remuneración del Comité de Directores

De conformidad a lo dispuesto por el Artículo 50 Bis de la ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas y la Circular N° 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 a abril 2012:

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

Remuneración del Equipo Gerencial

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

El detalle de remuneraciones fijas y participaciones de los ejecutivos principales al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Remuneraciones y compensaciones ejecutivos principales	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Sueldos fijos y participaciones	4.692.350	3.563.707
Indemnizaciones por término de relación laboral	441.110	559.329
Total	5.133.460	4.123.036

11. INVENTARIOS

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

Al 31 de diciembre de 2011

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

Al 31 de diciembre de 2010

Clases de Inventarios	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Terrenos	83.218.664		83.218.664
Viviendas terminadas	77.402.058	115.019	77.517.077
Viviendas recibidas en parte de pago	4.825.490		4.825.490
Otros inventarios	1.974.213		1.974.213
Obras en ejecución	107.740.012		107.740.012
Inventarios de materiales	3.788.198		3.788.198
Total	278.948.635	115.019	279.063.654

Para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el Grupo rebajó sus inventarios como costo de ventas lo siguiente:

Rebaja de Inventarios reconocidos como costo durante el período	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Desarrollo Inmobiliario	176.785.624	167.546.696
Ingeniería y Construcción	75.751.268	38.722.439
Totales	252.536.892	206.269.135

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS, CORRIENTES

12.1 Activos por Impuestos Corrientes

Activos por Impuestos Corrientes	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Impuestos por recuperar de años anteriores:		
Crédito especial constructoras		191.128
Pago provisional por utilidad absorbida	806.570	553.717
Otros créditos por recuperar	390.267	1.175.617
Subtotal	1.196.837	1.920.462
Impuestos por recuperar del año actual:		
Provisión impuesto a la renta	(138.482)	(674.570)
Pagos provisionales mensuales	1.557.507	1.387.195
Iva crédito fiscal	2.680.380	775.571
Crédito especial constructoras	1.525.986	1.516.870
Beneficio tributario por pérdidas tributarias	895.756	785.856
Crédito por gastos de capacitación	227.799	213.660
Crédito de activo fijo	9.670	8.572
Otros créditos por imputar	114.588	818.739
Beneficio Ley Austral N° 19.606	8.609.428	3.856.839
Subtotal	15.482.632	8.688.732
Total	16.679.469	10.609.194

12.2 Pasivos por Impuestos Corrientes

Pasivos por Impuestos Corrientes	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Provisión impuesto a la renta	6.391.284	3.835.991
Pagos provisionales mensuales	(3.891.777)	(1.826.512)
Crédito por contribuciones bienes raices	(95.697)	(115.373)
Crédito por gastos de capacitación	(18.655)	(7.265)
Crédito de activo fijo	(3.121)	(21.213)
Crédito por donaciones	(22.150)	(11.892)
Total	2.359.884	1.853.736

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

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

13.1. Detalle de inversiones en asociadas

Al 31 de diciembre de 2011

Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 1.1.2011	Participación en Ganancia (Pérdida)	Otros Incrementos o (Decrementos)	Diferencia de Conversión	Provisión déficit filial	Saldo al 31.12.2011
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%		729			(729)	
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	2.582.300	(28.703)		282.447		2.836.044
Inversiones Santa Sofía S.A. (1)	Chile	Pesos	50,00%	50,00%		(89.084)			89.084	
Total					2.582.300	(117.058)	0	282.447	88.355	2.836.044

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

(1) Inversiones Santa Sofía S.A. se constituyó con fecha 29 de octubre de 2010, con inicio de operaciones en 2011.

13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

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

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 promesas de compra de terreno.

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

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

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

Activos Intangibles Neto	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.741.631	39.741.631
Activos intangibles de vida finita	8.606.802	7.530.955
Activos Intangibles Neto	48.348.433	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	7.775.012	6.748.278
Proyecto desarrollo control de gestión	181.743	276.803
Programas Informáticos (licencias software)	333.635	293.176
Servidumbres	47.687	49.329
Derechos de agua	268.162	162.574
Otros activos intangibles identificables	563	795
Activos Intangibles identificables Neto	48.348.433	47.272.586

Activos Intangibles Brutos	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.741.631	39.741.631
Activos intangibles de vida finita	11.801.546	10.381.878
Activos intangibles bruto	51.543.177	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	8.677.982	7.651.248
Proyecto desarrollo control de gestión	1.182.213	1.076.885
Programas informáticos (licencias software)	1.585.899	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	51.543.177	50.123.509

Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Activos intangibles de vida finita	3.194.744	2.850.923
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	3.194.744	2.850.923

Promesa de compra de terrenos	902.970	902.970
Proyecto desarrollo control de gestión	1.000.470	800.082
Programas Informáticos (licencias software)	1.252.264	1.116.287
Servidumbres	9.204	7.562
Derechos de agua	29.836	24.022
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	3.194.744	2.850.923

a) El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro de intangibles al 31 de diciembre de 2011 y 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 31 diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

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

Movimientos en Activos Intangibles	Marca Almagro	Software Almagro	Base datos Almagro	Promesa de compra de terrenos	Proyecto desarrollo control de gestión	Programas informáticos (licencias software)	Servidumbres	Derechos de agua	Otros Activos Intangibles identificables	Activos Intangibles, Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	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 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

RUT	Sociedad	31.12.2011 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 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

Clases de propiedades, plantas y equipos, neto	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Terrenos	1.734.197	2.264.507
Edificaciones	11.181.751	9.875.353
Maquinarias y equipos	2.891.312	2.097.290
Activos en leasing	2.997.543	4.251.815
Herramientas y equipos livianos	200.603	297.010
Muebles de oficina	200.550	314.237
Maquinaria de oficina	1.056.315	660.540
Otras propiedades, planta y equipo	463.424	579.059
Total	20.725.695	20.339.811

Clases de propiedades, plantas y equipos, bruto	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Terrenos	1.734.197	2.264.507
Edificaciones	12.366.749	10.578.679
Maquinarias y equipos	7.214.297	5.949.885
Activos en leasing	4.141.383	5.594.966
Herramientas y equipos livianos	1.317.346	1.219.775
Muebles de oficina	977.576	894.593
Maquinaria de oficina	2.792.375	2.182.102
Otras propiedades, planta y equipo	511.824	805.466
Total	31.055.747	29.489.973

Depreciación acumulada	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Edificaciones	1.184.998	703.326
Maquinarias y equipos	4.322.985	3.852.595
Activos en leasing	1.143.840	1.343.151
Herramientas y equipos livianos	1.116.743	922.765
Muebles de oficina	777.026	580.356
Maquinaria de oficina	1.736.060	1.521.562
Otras propiedades, planta y equipo	48.400	226.407
Total	10.330.052	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 de activo al 31 de diciembre de 2011 y 2010:

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

Movimientos año 2010	Terrenos M\$	Edificaciones M\$	Maquinarias y Equipos M\$	Activos en Leasing M\$	Herramientas y Equipo Liviano M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinaria de oficina M\$	Otras Propiedades, Planta y Equipo, Neto M\$	Propiedades, Planta y Equipo, Neto M\$
Saldo al 1.01.2010	2.366.320	10.561.847	2.312.689	4.336.455	337.097	325.879	614.898	691.103	21.546.288
Adiciones		51.719	491.111	202.471	149.131	43.733	353.859	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)	(189.218)	(54.727)	(275.462)	(27.222)	(1.638.905)
Otros Incrementos (decrementos)						114	(28.412)	(159.106)	(187.404)
Cambios, Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31.12.2010	2.264.507	9.875.353	2.097.290	4.251.815	297.010	314.237	660.540	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 31 de diciembre de 2011 y 2010:

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Propiedad, planta y equipo completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	3.272.774	2.723.590

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 N° 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
Acreeedor : Banco Chile

El precio de compraventa fue de M\$ 218.915, el valor nominal del contrato fue de M\$279.440, produciéndose una pérdida a diferir en el mismo período de vida útil del bien por un monto de M\$ 60.525. El saldo de la pérdida por amortizar corresponde a M\$ 51.879 y el monto cargado a resultado en el año 2011 asciende a M\$ 1.206.

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

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

17.1. Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Activos por impuestos diferido relativos a obligaciones por leasing	286.622	270.825
Activos por impuestos diferido relativos a acumulaciones (o devengos)		166.869
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	474.802	459.986
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	177.198	98.323
Activos por impuestos diferido relativos a provision vacaciones	272.852	329.522
Activos por impuestos diferido relativos a provision pérdida filial Socomussy	50.017	54.073
Activos por impuestos diferido relativo a eliminacion de CM existencias	3.375.719	1.318.383
Activos por impuestos diferido relativos a efectos de IFRS al 1/01/2009	641.587	1.408.992
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	3.909.401	2.651.759
Activos por impuestos diferido relativos a otros	423.948	317.157
Total	9.612.146	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	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos en leasing	787.013	766.043
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de interés	1.289.675	838.751
Pasivos por impuestos diferido relativos a revaluaciones de propiedades, planta y equipo	652	4.840
Pasivos por impuestos diferido relativos a proyecto control de gestión	30.244	45.645
Pasivos por impuestos diferido relativos a contratos derivados	138.199	(113.744)
Pasivos por impuestos diferido marca	6.017.989	6.017.989
Pasivos por impuestos diferido software	99.929	89.000
Pasivos por impuestos diferido activo fijo	70.002	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	567.473	600.161
Total	9.323.726	8.644.955

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

Movimientos en activos por impuestos diferidos	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	7.075.889	5.159.535
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	1.278.615	(82.322)
Incremento (decremento) activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	1.257.642	1.166.269
Otros incrementos (decrementos), activos por impuestos diferidos		832.407
Cambios en activos por impuestos diferidos, total	2.536.257	1.916.354
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	9.612.146	7.075.889

Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	8.644.955	8.589.465
Incremento (decremento) en pasivos por impuestos diferidos	678.771	55.490
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, Total	678.771	55.490
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	9.323.726	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)	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(6.529.766)	(4.510.561)
Beneficio por absorción de pérdida PPUA	895.756	785.856
Ajustes al impuesto corriente del periodo anterior	(171.743)	(553.973)
Otro gasto por impuesto corriente	(17.937)	(4.218)
Gasto por impuestos corrientes, Neto, Total	(5.823.690)	(4.282.896)
Ingreso diferido (gasto) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	1.857.486	1.860.864
Beneficio fiscal que surge de activos por impuestos no reconocidos previamente usados para reducir el gasto por impuesto diferido	25.795	
Otro gasto por impuesto diferido	(189.417)	
Gasto por impuestos diferidos, Neto, Total	1.693.864	1.860.864
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	(4.129.826)	(2.422.032)

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	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(3.866.296)	(2.735.378)
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imponibles	566.007	200.510
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	(142.098)	(433.835)
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en periodos anteriores	1.184	
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	(688.623)	546.671
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total	(263.530)	313.346
Ingreso (Gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	(4.129.826)	(2.422.032)

Con fecha 29 de julio de 2010 se promulgó la Ley N° 20.455, “Modifica diversos cuerpos legales para obtener recursos destinados al financiamiento de la reconstrucción del país”, la cual fue publicada en el Diario Oficial con fecha 31 de julio de 2010. Esta ley, entre otros aspectos, establece un aumento transitorio de la tasa de impuesto a la renta para los años comerciales 2011 y 2012 (a un 20% y 18,5%, respectivamente), volviendo nuevamente al 17% el año 2013.

Como consecuencia de estos cambios transitorios en la tasa de impuesto a la renta, y sus efectos en activos y pasivos por impuestos diferidos que se reversarán en dichos años respecto de los calculados a la tasa vigente para el año comercial 2011 y 2010; han llevado a que la Sociedad reconozca un mayor gasto por impuesto a las ganancias de M\$ 1.026.873 para el año 2011 un menor gasto por impuesto a las ganancias de M\$ 144.784 para el año 2010.

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros corrientes	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Préstamos bancarios	295.745.606	245.300.902
Arrendamiento financiero	815.548	421.499
Pasivos de cobertura	787	710.635
Total	296.561.941	246.433.036

Otros pasivos financieros no corrientes	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Préstamos bancarios	31.985.471	23.009.986
Arrendamiento financiero	966.137	1.220.936
Total	32.951.608	24.230.922

18.2. Desglose de monedas y vencimientos

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

Detalle al 31.12.2011

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2011 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2011 M\$
							hasta 1 mes M\$	1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	5 o Más Años M\$	
Chile	CHILE	USD	Liberación de Garantías	1,18%	1,18%	Hipotecaria	735.327	0	0	735.327	0	0	0
Chile	CHILE	USD	Liberación de Garantías	1,18%	1,18%	Hipotecaria	3.157.780	0	0	3.157.780	0	0	0
Chile	CHILE	USD	Liberación de Garantías	1,18%	1,18%	Hipotecaria	583.613	0	0	583.613	0	0	0
Chile	CHILE	USD	Liberación de Garantías	1,18%	1,18%	Hipotecaria	2.127.191	0	0	2.127.191	0	0	0
Chile	CHILE	USD	Liberación de Garantías	2,51%	2,51%	Hipotecaria	0	0	1.159.849	1.159.849	0	0	0
Chile	CHILE	USD	Liberación de Garantías	1,18%	1,18%	Hipotecaria	1.124.340	0	0	1.124.340	0	0	0
Chile	CHILE	USD	Liberación de Garantías	1,18%	1,18%	Hipotecaria	450.149	0	0	450.149	0	0	0
Chile	CHILE	USD	Liberación de Garantías	2,51%	2,51%	Hipotecaria	0	0	1.021.251	1.021.251	0	0	0
Chile	ESTADO	USD	Liberación de Garantías	3,39%	3,39%	Hipotecaria	0	321.502	0	321.502	0	0	0
Chile	ESTADO	USD	Liberación de Garantías	3,83%	3,83%	Hipotecaria	0	1.056.018	0	1.056.018	0	0	0
Chile	ESTADO	USD	Liberación de Garantías	3,39%	3,39%	Hipotecaria	0	423.849	0	423.849	0	0	0
Chile	ESTADO	USD	Liberación de Garantías	3,25%	3,25%	Hipotecaria	0	510.391	0	510.391	0	0	0
Chile	ESTADO	USD	Liberación de Garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	0	503.736	0	503.736	0	0	0
Chile	ESTADO	USD	Liberación de Garantías	3,39%	3,39%	Hipotecaria	0	669.782	0	669.782	0	0	0
Chile	ESTADO	USD	Liberación de Garantías	3,44%	3,44%	Hipotecaria	0	656.769	0	656.769	0	0	0
Chile	ESTADO	USD	Liberación de Garantías	3,39%	3,39%	Hipotecaria	0	389.012	0	389.012	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Liberación de Garantías	4,17%	4,17%	Hipotecaria	4.619.492	0	0	4.619.492	0	0	0
Chile	SANTANDER	USD	Liberación de Garantías	2,69%	2,69%	Hipotecaria	3.495.449	0	0	3.495.449	0	0	0
Chile	SANTANDER	USD	Liberación de Garantías	2,35%	2,35%	Hipotecaria	0	0	3.703.686	3.703.686	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de Garantías	7,28%	7,28%	Hipotecaria	0	509.504	0	509.504	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de Garantías	7,28%	7,28%	Hipotecaria	0	1.019.009	0	1.019.009	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de Garantías	7,28%	7,28%	Hipotecaria	0	1.019.009	0	1.019.009	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de Garantías	7,28%	7,28%	Hipotecaria	0	2.038.018	0	2.038.018	0	0	0
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de Garantías	8,72%	8,72%	Hipotecaria	0	4.375.615	0	4.375.615	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Liberación de Garantías	7,14%	7,14%	Hipotecaria	2.127.073	0	0	2.127.073	0	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Liberación de Garantías	7,56%	7,56%	Hipotecaria	0	3.422.510	0	3.422.510	0	0	0
Chile	BICE	UF	Liberación de Garantías	4,30%	4,30%	Hipotecaria	1.021.638	0	0	1.021.638	0	0	0
Chile	BICE	PESOS	Liberación de Garantías	8,04%	8,04%	Hipotecaria	0	1.661.112	0	1.661.112	0	0	0
Chile	BCI	UF	Liberación de Garantías	4,40%	4,40%	Hipotecaria	0	0	2.197.919	2.197.919	0	0	0
Chile	BCI	UF	Liberación de Garantías	4,40%	4,40%	Hipotecaria	0	0	1.500.774	1.500.774	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de Garantías	6,98%	6,98%	Hipotecaria	0	0	1.369.898	1.369.898	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de Garantías	7,08%	7,08%	Hipotecaria	0	0	2.187.118	2.187.118	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de Garantías	7,68%	7,68%	Hipotecaria	3.065.616	0	0	3.065.616	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de Garantías	7,68%	7,68%	Hipotecaria	0	0	2.283.440	2.283.440	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de Garantías	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	0	447.737	447.737	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de Garantías	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	0	4.096.197	4.096.197	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de Garantías	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	0	1.546.963	1.546.963	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de Garantías	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	0	2.618.014	2.618.014	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de Garantías	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	0	488.962	488.962	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de Garantías	7,74%	7,74%	Hipotecaria	0	1.731.726	0	1.731.726	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de Garantías	7,41%	7,41%	Hipotecaria	812.457	0	0	812.457	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de Garantías	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	0	1.458.041	1.458.041	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de Garantías	6,45%	6,45%	Hipotecaria	0	0	1.640.367	1.640.367	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de Garantías	6,39%	6,39%	Hipotecaria	0	0	1.012.249	1.012.249	0	0	0
Chile	BBVA	USD	Liberación de Garantías	2,54%	2,54%	Hipotecaria	0	589.841	0	589.841	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Liberación de Garantías	4,60%	4,60%	Hipotecaria	0	187.603	0	187.603	0	0	0
Chile	CORPBANCA	UF	Liberación de Garantías	3,75%	3,75%	Hipotecaria	0	0	188.106	188.106	22.294.030	0	22.294.030
Chile	CHILE	UF	Liberación de Garantías	4,18%	4,18%	Hipotecaria	150.607	0	0	150.607	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Liberación de Garantías	4,18%	4,18%	Hipotecaria	81.328	0	0	81.328	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de Garantías	7,44%	7,44%	Hipotecaria	0	0	255.255	255.255	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	4,17%	4,17%	Hipotecaria	7.140.728	0	0	7.140.728	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	15.591.856	0	0	15.591.856	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	1.195.205	0	0	1.195.205	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	476.677	0	0	476.677	0	0	0
Chile	BBVA	UF	Mensual	4,81%	4,81%	Hipotecaria	3.392.440	0	0	3.392.440	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			No Corriente		
							Vencimiento			Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2011 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	USD	Mensual	2,54%	2,54%	Hipotecaria	0	1.411.405	0	1.411.405	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Mensual	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	0	1.013.776	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Mensual	6,72%	6,72%	Hipotecaria	0	0	1.358.438	0	0	0
Chile	BCI	UF	Mensual	4,80%	4,80%	Hipotecaria	0	0	2.855.776	0	0	0
Chile	BCI	UF	Mensual	5,76%	5,76%	Hipotecaria	0	0	2.579.896	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,20%	7,20%	Hipotecaria	0	0	3.875.240	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,80%	7,80%	Hipotecaria	0	0	2.736.372	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	8,16%	8,16%	Hipotecaria	0	0	4.411.978	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,54%	7,54%	Hipotecaria	0	1.502.689	0	1.502.689	0	0
Chile	BCI	UF	Mensual	5,16%	5,16%	Hipotecaria	2.259.857	0	0	2.259.857	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,56%	7,56%	Hipotecaria	0	1.801.134	0	1.801.134	0	0
Chile	INTERNACIONAL	PESOS	Mensual	7,96%	7,96%	Hipotecaria	2.590.902	0	0	2.590.902	0	0
Chile	INTERNACIONAL	UF	Mensual	5,92%	5,92%	Hipotecaria	0	0	2.526.857	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Mensual	4,18%	4,18%	Hipotecaria	10.189.048	0	0	10.189.048	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Mensual	7,49%	7,49%	Hipotecaria	2.023.280	0	0	2.023.280	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Mensual	7,49%	7,49%	Hipotecaria	1.287.818	0	0	1.287.818	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Mensual	7,49%	7,49%	Hipotecaria	7.287.855	0	0	7.287.855	0	0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Mensual	7,68%	7,68%	Hipotecaria	2.510.133	0	0	2.510.133	0	0
Chile	BICE	UF	Mensual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	10.380.061	0	0	10.380.061	0	0
Chile	BICE	UF	Mensual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	335.216	0	0	335.216	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Mensual	7,80%	7,80%	Hipotecaria	0	2.137.139	0	2.137.139	0	0
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Mensual	5,30%	5,30%	Hipotecaria	0	0	2.230.059	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	5,84%	5,84%	Hipotecaria	0	0	9.954.305	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Mensual	7,62%	7,62%	Hipotecaria	12.238.994	0	0	12.238.994	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Mensual	7,80%	7,80%	Hipotecaria	0	0	710.413	0	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Mensual	7,80%	7,80%	Hipotecaria	0	547.007	0	547.007	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Mensual	7,32%	7,32%	Hipotecaria	0	0	2.015.453	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Mensual	8,16%	8,16%	Hipotecaria	0	1.148.300	0	1.148.300	0	0
Chile	BBVA	UF	Anual	4,81%	4,81%	Hipotecaria	5.624.375	0	0	5.624.375	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Anual	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	0	1.165.845	0	0	0
Chile	BBVA	PESOS	Anual	6,89%	6,89%	Hipotecaria	0	0	811.023	0	0	0
Chile	BICE	UF	Anual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	335.466	0	0	335.466	0	0
Chile	BICE	UF	Anual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	3.415.835	0	0	3.415.835	0	0
Chile	BICE	UF	Anual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	611.791	0	0	611.791	0	0
Chile	BICE	UF	Anual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	1.019.639	0	0	1.019.639	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	1.548.448	0	0	1.548.448	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	2.194.722	0	0	2.194.722	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	461.624	0	0	461.624	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	1.003.531	0	0	1.003.531	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	157.554	0	0	157.554	0	0
Chile	CHILE	UF	Anual	4,18%	4,18%	Hipotecaria	5.868.246	0	0	5.868.246	0	0
Chile	CHILE	UF	Anual	4,22%	4,22%	Hipotecaria	968.825	0	0	968.825	0	0
Chile	CHILE	PESOS	Anual	7,44%	7,44%	Hipotecaria	0	0	1.070.310	0	0	0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Anual	7,92%	7,92%	Hipotecaria	0	2.106.931	0	2.106.931	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	8,64%	8,64%	Hipotecaria	0	121.159	0	121.159	0	0
Chile	ESTADO	UF	Mensual	7,35%	7,35%	Hipotecaria	0	563.691	0	563.691	0	0
Chile	SECURITY	UF	Liberación de Garantías	4,37%	4,37%	Hipotecaria	30.646	0	0	30.646	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de Garantías	7,56%	7,56%	Hipotecaria	0	453.119	0	453.119	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de Garantías	7,56%	7,56%	Hipotecaria	0	299.245	0	299.245	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de Garantías	7,68%	7,68%	Hipotecaria	0	155.099	0	155.099	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de Garantías	8,30%	8,30%	Hipotecaria	0	0	259.187	0	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de Garantías	8,45%	8,45%	Hipotecaria	0	561.183	0	561.183	0	0
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de Garantías	8,45%	8,45%	Hipotecaria	0	491.034	0	491.034	0	0
Chile	SECURITY	UF	Liberación de Garantías	5,49%	5,49%	Hipotecaria	0	6.473.432	0	6.473.432	0	0
Chile	BBVA	UF	Mensual	4,81%	4,81%	Hipotecaria	4.596.296	0	0	4.596.296	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			No Corriente			
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2011 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2011 M\$
							hasta 1 mes M\$	1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	5 o Más Años M\$	
Chile	BBVA	PESOS	Mensual	6,88%	6,88%	Hipotecaria	0	0	1.216.531	1.216.531	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,56%	7,56%	Hipotecaria	8.290.182	0	0	8.290.182	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,56%	7,56%	Hipotecaria	3.028.331	0	0	3.028.331	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,56%	7,56%	Hipotecaria	1.006.090	0	0	1.006.090	0	0	0
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,56%	7,56%	Hipotecaria	6.237.758	0	0	6.237.758	0	0	0
Chile	BICE	UF	Mensual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	3.466.818	0	0	3.466.818	0	0	0
Chile	BICE	UF	Mensual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	509.826	0	0	509.826	0	0	0
Chile	BICE	UF	Mensual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	302.225	0	0	302.225	0	0	0
Chile	BICE	UF	Mensual	4,30%	4,30%	Hipotecaria	1.132.802	0	0	1.132.802	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Mensual	4,18%	4,18%	Hipotecaria	7.797.646	0	0	7.797.646	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	904.181	0	0	904.181	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	2.107.414	0	0	2.107.414	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	1.103.884	0	0	1.103.884	0	0	0
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	1.103.884	0	0	1.103.884	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	4,17%	4,17%	Hipotecaria	2.535.245	0	0	2.535.245	0	0	0
Chile	SANTANDER	USD	Mensual	2,74%	2,74%	sin garantía	0	25.646	0	25.646	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Anual	4,36%	5,75%	Prenda	0	7.059.260	0	7.059.260	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Anual	4,36%	6,08%	Prenda	0	0	8.020.428	8.020.428	0	0	0
Chile	ESTADO	UF	Anual	4,36%	6,08%	Prenda	0	0	0	0	9.691.441	0	9.691.441
Total Préstamos bancarios							169.815.414	47.942.479	77.987.713	295.745.606	31.985.471	0	31.985.471
Chile	CORPBANCA	UF	Semestral	3,75%	3,75%	Seguro de Tasa	0	0	502	502	0	0	0
Chile	LARRAIN VIAL S.A.	USD	Mensual	2,51%	2,51%	Seguro de Tasa	0	0	285	285	0	0	0
Total Derivados							0	0	787	787	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Mensual	3,98%	3,98%	Leasing	14.383	28.683	131.447	174.513	771.165	105.355	876.520
Chile	CHILE	UF	Mensual	5,08%	5,08%	Leasing	1.687	3.305	15.221	20.213	89.617	0	89.617
Chile	BBVA	UF	Mensual	4,11%	4,11%	Leasing	480	964	971	2.415	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Mensual	2,72%	2,72%	Leasing	2.554	5.071	10.210	17.835	0	0	0
Chile	BCI	UF	Mensual	5,29%	5,29%	Leasing	259	502	10.712	11.473	0	0	0
Chile	BCI	UF	Mensual	6,83%	6,83%	Leasing	782	1.366	31.926	34.074	0	0	0
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	8,55%	8,55%	Leasing	313	466	11.719	12.498	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	3,60%	3,60%	Leasing	11.225	20.825	330.697	362.747	0	0	0
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	7,97%	7,97%	Leasing	1.136	1.768	45.450	48.354	0	0	0
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	8,55%	8,55%	Leasing	187	356	8.970	9.513	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	12,77%	12,77%	Leasing	0	0	8.205	8.205	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	12,53%	12,53%	Leasing	0	0	13.131	13.131	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	6,31%	6,31%	Leasing	0	0	69.858	69.858	0	0	0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	6,32%	6,32%	Leasing	0	0	7.932	7.932	0	0	0
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	8,55%	8,55%	Leasing	0	0	22.787	22.787	0	0	0
Total Arrendamientos Financiero							33.006	63.306	719.236	815.548	860.782	105.355	966.137
Totales							169.848.420	48.005.785	78.707.736	296.561.941	32.846.253	105.355	32.951.608

Detalle al 31.12.2010

Detalle al 31.12.2010							Corriente			No Corriente		Total no Cte. Corriente al 31.12.2010 M\$	
Pais	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	hasta 1 mes M\$	1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Total Corriente al 31.12.2010 M\$	Vencimiento 1 a 5 Años M\$		5 o Más Años M\$
Chile	Estado	UF	Anual	3,63%	1,56%	Prenda			6.289.381	6.289.381	17.039.259		17.039.259
Chile	BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	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 garantías	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 garantías	5,50%	5,50%	Hipotecaria	2.106.468		4.525.431	6.631.899			
Chile	Bice	Pesos	Sujeta a liberación de garantías	6,47%	6,47%	Hipotecaria			2.728.615	2.728.615			
Chile	BCI	Pesos	Sujeta a liberación de garantías	5,46%	5,46%	Hipotecaria	3.638.913	3.487.153		7.126.066			
Chile	BBVA	Pesos	Sujeta a liberación de garantías	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	0	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	0	0	45.966	45.966	84.422		84.422
Total Arrendamientos Financiero							50.204	99.905	271.390	421.499	901.059	319.877	1.220.936
Chile	Santander	US\$	anual	0,00%	0,00%	Hipotecaria	236.529	172.660		409.189			
Chile	BBVA	UF	anual	0,00%	0,00%	Hipotecaria	32.966			32.966			
Chile	BBVA	US\$	anual	0,00%	0,00%	Hipotecaria	27.509			27.509			
Chile	Estado	US\$	semestral	0,00%	0,00%	Hipotecaria	190.777	933	44.525	236.235			
Chile	Corpbanca	US\$	semestral	0,00%	0,00%	Hipotecaria	90			90			
Chile	Corpbanca	Euro	semestral	0,00%	0,00%	Hipotecaria			1.475	1.475			
Chile	BCI	US\$	semestral	0,00%	0,00%	Hipotecaria			3.112	3.112			
Chile	Consorcio	US\$	Mensual	0,00%	0,00%	Hipotecaria	32			32			
Chile	Scotiabank	US\$	Bimensual	0,00%	0,00%	Hipotecaria	27			27			0
Total Derivados							487.930	173.593	49.112	710.635	0	0	0
Total							22.789.839	170.653.358	52.989.839	246.433.036	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 31.12.2011					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 S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	0	4.294.881	0	0	0	4.294.881
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	0	469.455	0	0	0	469.455
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	0	1.621.998	0	0	0	1.621.998
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	0	2.744.999	0	0	0	2.744.999
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	0	512.679	0	0	0	512.679
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,74%	0	1.764.097	0	0	0	0	1.764.097
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,41%	812.941	0	0	0	0	0	812.941
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	0	1.528.762	0	0	0	1.528.762
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,45%	0	0	1.704.270	0	0	0	1.704.270
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,39%	0	0	1.050.637	0	0	0	1.050.637
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	USD	2,54%	0	591.167	0	0	0	0	591.167
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	4,40%	0	0	1.552.013	0	0	0	1.552.013
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	4,40%	0	0	2.272.958	0	0	0	2.272.958
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	6,98%	0	0	1.447.560	0	0	0	1.447.560
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,08%	0	0	2.297.239	0	0	0	2.297.239
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,68%	3.069.520	0	0	0	0	0	3.069.520
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,68%	0	2.358.192	0	0	0	0	2.358.192
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	UF	4,30%	1.022.243	0	0	0	0	0	1.022.243
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	8,04%	0	1.693.362	0	0	0	0	1.693.362
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	1,18%	735.423	0	0	0	0	0	735.423
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	1,18%	3.158.194	0	0	0	0	0	3.158.194
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	1,18%	583.690	0	0	0	0	0	583.690
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	1,18%	2.127.470	0	0	0	0	0	2.127.470
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	2,51%	0	1.170.244	0	0	0	0	1.170.244
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	1,18%	1.124.487	0	0	0	0	0	1.124.487
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	1,18%	450.208	0	0	0	0	0	450.208
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	2,51%	0	1.030.403	0	0	0	0	1.030.403
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	4,60%	0	189.067	0	0	0	0	189.067
97.023.000-0	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	UF	3,75%	0	0	0	22.716.688	0	0	22.716.688
97.023.000-0	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,14%	2.137.485	0	0	0	0	0	2.137.485
97.023.000-0	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,56%	0	3.455.988	0	0	0	0	3.455.988
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,39%	0	323.092	0	0	0	0	323.092
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,83%	0	1.060.794	0	0	0	0	1.060.794
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,39%	0	425.982	0	0	0	0	425.982
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,25%	0	512.725	0	0	0	0	512.725
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,43%	0	506.851	0	0	0	0	506.851

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2011					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 S.A.	ESTADO	USD	3,39%	0	673.152	0	0	0	0	673.152
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,44%	0	660.308	0	0	0	0	660.308
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,39%	0	390.969	0	0	0	0	390.969
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	UF	4,17%	4.622.141	0	0	0	0	0	4.622.141
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	USD	2,69%	3.498.504	0	0	0	0	0	3.498.504
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	USD	2,35%	0	3.734.171	0	0	0	0	3.734.171
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,28%	0	518.201	0	0	0	0	518.201
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,28%	0	1.036.402	0	0	0	0	1.036.402
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,28%	0	1.036.402	0	0	0	0	1.036.402
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,28%	0	2.072.804	0	0	0	0	2.072.804
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	8,72%	4.386.198	0	0	0	0	0	4.386.198
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	4,18%	81.432	0	0	0	0	0	81.432
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	4,18%	150.799	0	0	0	0	0	150.799
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	7,44%	0	274.141	0	0	0	0	274.141
76.089.395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	UF	4,37%	30.682	0	0	0	0	0	30.682
76.089.395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,56%	0	304.675	0	0	0	0	304.675
76.089.395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,56%	0	461.340	0	0	0	0	461.340
76.089.395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,68%	0	157.757	0	0	0	0	157.757
76.089.395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	8,30%	0	269.633	0	0	0	0	269.633
76.089.395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	8,45%	0	571.827	0	0	0	0	571.827
76.089.395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	8,45%	0	500.349	0	0	0	0	500.349
76.113.822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	SECURITY	UF	6,10%	0	6.508.682	0	0	0	0	6.508.682
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	UF	4,30%	1.134.276	0	0	0	0	0	1.134.276
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	UF	5,20%	3.476.240	0	0	0	0	0	3.476.240
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	UF	5,20%	511.212	0	0	0	0	0	511.212
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	UF	5,20%	303.046	0	0	0	0	0	303.046
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	CHILE	UF	4,18%	7.807.584	0	0	0	0	0	7.807.584
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	2.113.439	0	0	0	0	0	2.113.439
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	1.107.039	0	0	0	0	0	1.107.039
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	1.107.039	0	0	0	0	0	1.107.039
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	906.766	0	0	0	0	0	906.766
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,56%	3.031.491	0	0	0	0	0	3.031.491
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,56%	8.298.834	0	0	0	0	0	8.298.834
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,56%	1.007.140	0	0	0	0	0	1.007.140
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,56%	6.244.268	0	0	0	0	0	6.244.268
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BBVA	UF	4,81%	4.610.294	0	0	0	0	0	4.610.294
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	0	1.275.538	0	0	0	1.275.538
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	4,17%	2.536.699	0	0	0	0	0	2.536.699
96.797.930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	USD	2,74%	0	25.646	0	0	0	0	25.646
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BBVA	UF	4,81%	5.641.504	0	0	0	0	0	5.641.504
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	0	850.359	0	0	0	850.359
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	0	1.222.391	0	0	0	1.222.391
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BICE	UF	5,20%	613.454	0	0	0	0	0	613.454
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BICE	UF	5,20%	336.377	0	0	0	0	0	336.377
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BICE	UF	5,20%	3.425.119	0	0	0	0	0	3.425.119
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BICE	UF	5,20%	1.022.424	0	0	0	0	0	1.022.424
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	CHILE	UF	4,18%	5.875.725	0	0	0	0	0	5.875.725
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	CHILE	PESOS	7,44%	0	1.099.008	0	0	0	0	1.099.008

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2011					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\$
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	CHILE	UF	4,22%	970.063	0	0	0	0	0	970.063
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,92%	0	2.141.581	0	0	0	0	2.141.581
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	1.552.874	0	0	0	0	0	1.552.874
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	2.200.995	0	0	0	0	0	2.200.995
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	1.006.399	0	0	0	0	0	1.006.399
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	462.944	0	0	0	0	0	462.944
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	158.005	0	0	0	0	0	158.005
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	UF	5,75%	0	6.694.289	0	0	0	0	6.694.289
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	UF	6,08%	0	0	8.381.573	0	0	0	8.381.573
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	UF	6,08%	0	0	0	10.057.887	0	0	10.057.887
99.586.120-8	EMPRESA CONSTRUCTORA SOCOVESA TECSA S.A.	ESTADO	UF	7,35%	0	570.439	0	0	0	0	570.439
96.789.820-1	SOCOVESA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	ESTADO	PESOS	8,64%	0	123.010	0	0	0	0	123.010
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	6,72%	0	0	1.407.965	0	0	0	1.407.965
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	UF	4,81%	3.402.771	0	0	0	0	0	3.402.771
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%	0	0	1.062.949	0	0	0	1.062.949
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	DÓLAR	2,54%	0	1.414.579	0	0	0	0	1.414.579
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	UF	5,30%	0	0	0	2.349.202	0	0	2.349.202
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	4,80%	0	0	2.964.772	0	0	0	2.964.772
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,76%	0	0	2.720.663	0	0	0	2.720.663
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,20%	0	0	4.073.600	0	0	0	4.073.600
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	8,16%	0	4.522.732	0	0	0	0	4.522.732
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,80%	0	2.823.225	0	0	0	0	2.823.225
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,54%	0	1.521.128	0	0	0	0	1.521.128
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,16%	2.263.082	0	0	0	0	0	2.263.082
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,56%	0	1.834.020	0	0	0	0	1.834.020
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	UF	5,20%	10.408.272	0	0	0	0	0	10.408.272
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	UF	5,20%	336.127	0	0	0	0	0	336.127
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,49%	2.025.373	0	0	0	0	0	2.025.373
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,49%	1.289.150	0	0	0	0	0	1.289.150
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,49%	7.295.395	0	0	0	0	0	7.295.395
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,68%	2.516.000	0	0	0	0	0	2.516.000
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	15.636.426	0	0	0	0	0	15.636.426
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	1.198.622	0	0	0	0	0	1.198.622
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	478.040	0	0	0	0	0	478.040
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	INTERNACIONAL	PESOS	7,96%	2.598.322	0	0	0	0	0	2.598.322
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	INTERNACIONAL	UF	5,92%	0	2.585.918	0	0	0	0	2.585.918
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	7,80%	0	7.144.848	0	0	0	0	7.144.848
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	UF	4,18%	10.202.033	0	0	0	0	0	10.202.033
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,80%	0	2.168.477	0	0	0	0	2.168.477
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	7,32%	0	2.073.200	0	0	0	0	2.073.200
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	8,16%	0	1.170.399	0	0	0	0	1.170.399
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	CHILE	PESOS	7,62%	12.269.615	0	0	0	0	0	12.269.615
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	SANTANDER	UF	5,84%	0	10.183.808	0	0	0	0	10.183.808
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,80%	0	555.628	0	0	0	0	555.628
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,80%	0	734.296	0	0	0	0	734.296
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	3,60%	11.638	58.191	69.829	244.401	0	0	384.059
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,30%	298	1.495	1.794	7.175	1.794	0	12.556
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,30%	1.294	6.472	7.766	31.065	12.944	0	59.542

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2011					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\$
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	6,83%	881	4.404	5.285	21.140	7.047	0	38.757
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FACTORLINE	UF	7,97%	1.145	5.725	6.870	27.481	13.740	0	54.961
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FACTORLINE	UF	8,55%	231	1.157	1.388	5.554	2.546	0	10.876
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FACTORLINE	UF	8,55%	316	1.578	1.894	7.576	3.157	0	14.521
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FACTORLINE	UF	8,55%	741	3.704	4.445	16.298	0	0	25.188
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	6,31%	3.212	16.058	19.269	35.327	0	0	73.866
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	6,32%	315	1.576	1.891	946			4.728
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	12,53%	746	3.728	3.728	5.964	0	0	14.165
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	12,77%	581	2.905	3.486	1.743	0	0	8.715
95.345.000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.	CHILE	UF	2,72%	2.567	15.402	0	0	0	0	17.969
95.345.000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.	BBVA	UF	4,11%	488	1.952	0	0	0	0	2.440
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	5,08%	2.107	10.533	10.533	52.664	48.451	0	124.287
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	3,98%	17.753	71.014	106.520	426.082	426.082	124.274	1.171.725
TOTALES					167.416.206	83.844.902	45.701.958	36.007.193	515.760	124.274	333.610.293

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	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	DÓLAR	3,75%	0	0	278.519	0	0	278.519
76.089.395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	6,79%	0	0	32.043	0	0	32.043
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	UF	2,34%	0	0	0	8.667.811	0	8.667.811
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	4,52%	0	0	0	504.481	0	504.481
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	5,21%	0	0	824.512	0	0	824.512
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	5,42%	0	0	0	1.777.510	0	1.777.510
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	5,57%	0	0	0	1.478.282	0	1.478.282
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,40%	3.649.781	0	0	0	0	3.649.781
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	5,52%	0	0	0	3.530.054	0	3.530.054
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	6,24%	0	0	1.763.867	0	0	1.763.867
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	6,84%	0	0	1.068.210	0	0	1.068.210
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	4,05%	0	0	0	0	1.176.796	1.176.796
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	4,60%	0	355.203	0	0	0	355.203
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	5,04%	2.107.350	0	0	0	0	2.107.350
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	5,20%	0	0	0	0	124.661	124.661
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	5,64%	0	0	0	4.037.226	0	4.037.226
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,24%	0	0	0	594.129	0	594.129
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	6,60%	0	0	0	55.573	0	55.573
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	UF	3,90%	0	5.906.590	0	0	0	5.906.590
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	5,82%	0	0	0	2.329.808	0	2.329.808
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	5,88%	0	0	0	1.500.000	0	1.500.000
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	6,00%	0	0	0	1.522.500	0	1.522.500
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	6,72%	0	0	0	2.532.031	0	2.532.031
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	DÓLAR	2,15%	1.535.728	0	0	0	0	1.535.728
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	DÓLAR	2,70%	337.688	0	0	0	0	337.688
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	DÓLAR	3,05%	0	0	0	459.855	0	459.855
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	DÓLAR	3,30%	0	0	0	596.633	0	596.633
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	DÓLAR	3,51%	0	0	0	455.836	0	455.836
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	4,40%	0	1.901.544	2.746.618	0	0	4.648.162
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	5,16%	586.506	0	0	0	0	586.506
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	DÓLAR	2,45%	0	0	4.477.291	0	0	4.477.291
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	DÓLAR	3,31%	0	0	4.326.454	0	0	4.326.454
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	DÓLAR	3,43%	3.063.752	0	0	0	0	3.063.752
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	5,40%	0	0	0	83.989	0	83.989
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	5,88%	0	0	0	155.513	0	155.513
96.853.810-1	ALMAGRO DIVISION COMISIONES DE CONFIANZA S.A.	ESTADO	PESOS	5,40%	2.707.974	0	0	0	0	2.707.974
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	5,52%	0	0	0	3.468.347	0	3.468.347
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	CHILE	PESOS	5,10%	12.121.877	0	0	0	0	12.121.877
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	SANTANDER	PESOS	5,82%	0	0	0	13.440.727	0	13.440.727
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BBVA	PESOS	4,50%	1.213.350	0	0	0	0	1.213.350
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BBVA	PESOS	4,65%	4.562.275	0	0	0	0	4.562.275
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	5,76%	0	0	0	18.804.240	0	18.804.240
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	PESOS	5,76%	0	0	0	4.256.828	0	4.256.828
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	PESOS	6,60%	0	0	0	1.136.300	0	1.136.300
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	CHILE	PESOS	5,52%	0	0	0	7.909.110	0	7.909.110
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	PESOS	5,82%	0	0	0	5.270.789	0	5.270.789
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	DÓLAR	2,28%	2.447.104	0	0	0	0	2.447.104
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BBVA	PESOS	4,50%	808.900	0	0	1.162.794	0	1.971.694

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2010					PLAZO M\$					TOTAL 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	
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BBVA	PESOS	4,65%	5.582.744	0	0	0	0	5.582.744
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BCI	PESOS	6,00%	0	0	0	2.511.415	0	2.511.415
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BICE	PESOS	5,76%	0	0	0	5.355.018	0	5.355.018
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	CHILE	PESOS	5,52%	0	0	0	5.952.130	0	5.952.130
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	4,92%	157.515	0	0	0	0	157.515
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	5,82%	0	0	0	5.259.641	0	5.259.641
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SANTANDER	PESOS	5,46%	2.115.607	0	0	0	0	2.115.607
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	UF	1,56%	0	17.348.336	6.308.486	0	0	23.656.821
96.789.820-1	SOCOVESA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	ESTADO	PESOS	6,96%	0	0	0	241.138	0	241.138
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BANCO CONSORCIO	UF	3,93%	0	0	2.229.875	0	0	2.229.875
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	4,50%	1.011.125	0	0	1.819.350	0	2.830.475
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	4,65%	3.367.329	0	0	0	0	3.367.329
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	5,52%	0	0	0	2.838.211	0	2.838.211
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	PESOS	5,76%	0	0	0	10.660.081	0	10.660.081
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	5,52%	0	0	0	10.289.571	0	10.289.571
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	UF	5,00%	0	13.157.440	867.074	0	19.736.159	33.760.673
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	5,64%	10.643.238	0	0	0	0	10.643.238
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	4,92%	476.558	0	0	0	0	476.558
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	5,82%	0	0	0	21.236.181	0	21.236.181
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	INTERNACIONAL	DÓLAR	4,13%	0	0	0	2.552.866	0	2.552.866
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	INTERNACIONAL	PESOS	7,02%	0	0	2.675.500	0	0	2.675.500
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	DÓLAR	2,28%	7.152.740	0	0	0	0	7.152.740
99.586.120-8	EMPRESA CONSTRUCTORA SOCOVESA TECSA S.A.	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 31.12.2011 M\$
Menor a un año	870.615	(55.067)	815.548
Entre un año y cinco años	971.382	(107.263)	864.119
Más de cinco años	106.521	(4.503)	102.018
Total	1.948.518	(166.833)	1.781.685

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.

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

Sociedad	Tipo de Activo	Plazo	Tasa anual	Moneda	Vencimiento	Acreedor
Almagro S.A.	Oficina 502 Edificio Corporativo	144 meses	5,08%	UF	28-10-2016	Banco de Chile
Almagro S.A.	piso 1,2,3 y 4 Edific.Corporativo	144 meses	3,98%	UF	30-05-2017	Banco de Chile
Ascotan Inversiones S.A.	Equipo: Alzaprimas Tipo Mecva	48 meses	4,11%	UF	29-04-2012	Banco BBVA
Ascotan Inversiones S.A.	Sistemas de Moldaje	24 meses	2,72%	UF	10-06-2012	Banco de Chile
Constructora Socovesa Temuco S.A	2 Camionetas Chevrolet S10 Apache III CC2.4	36 meses	10,56%	UF	25-03-2013	Banco Santander
Constructora Socovesa Temuco S.A	1 Camioneta Chevrolet D-Max TH cc3.0 y 1 C	36 meses	10,32%	UF	20-06-2013	Banco Santander
Constructora Socovesa Temuco S.A	11 Camionetas Chevrolet D-Max TH CC 3.0	36 meses	5,79%	UF	20-10-2013	Banco Santander
Constructora Socovesa Temuco S.A	1 Camioneta Kia Frontier2	36 meses	6,12%	UF	20-03-2014	Banco Santander
Constructora Socovesa Temuco S.A	1 Camioneta Chevrolet D-Max TH cc3.0 y 1 C	36 meses	7,00%	UF	15-09-2014	Factorline
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 Camioneta Volkswagen Amarok 2.0 tdi	48 meses	5,29%	UF	25-05-2015	BCI LEASING
Constructora Socovesa Santiago S.A.	4 Camionetas Chevrolet doble cabina d-max th	48 meses	6,83%	UF	15-07-2015	BCI LEASING
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 Camioneta Volkswagen Amarok 2.0 tdi	48 meses	8,55%	UF	01-10-2015	FACTORLINE
Constructora Socovesa Santiago S.A.	2 andamios, 3 minicargadores, cinta transp. ho	36 meses	3,60%	UF	10-08-2014	SANTANDER
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 Camioneta Dmax e 4cc 2.5	36 meses	8,55%	UF	25-11-2015	FACTORLINE
Constructora Socovesa Santiago S.A.	5 x Camioneta doble cabina D-max th cc 2.5d	48 meses	7,97%	UF	01-12-2015	FACTORLINE

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

Al 31 de diciembre de 2011

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

Al 31 de diciembre de 2010

Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Proveedores	13.866.897	3.773.960	17.640.857
Anticipos y depósitos de clientes	10.822.757		10.822.757
Reconocimiento cierre de proyectos	9.773.272		9.773.272
Obligaciones por compras de terrenos	8.012.996		8.012.996
Retenciones	2.747.897	1.508.021	4.255.918
Anticipos de contratos de construcción		3.841.181	3.841.181
Dividendos por pagar	3.519.967		3.519.967
Préstamos enlaces	1.310.592		1.310.592
Documentos por pagar	805.173	5.540	810.713
Otras cuentas por pagar	3.590.509	300.534	3.891.043
Total	54.450.060	9.429.236	63.879.296

Al 31 de diciembre de 2011

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

Al 31 de diciembre de 2010

Otras Cuentas por Pagar, No Corrientes	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Otras cuentas por pagar (1)	5.149.332		5.149.332
Total	5.149.332		5.149.332

(1) Deuda UF 240.000 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 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Provisiones	31.12.2011		31.12.2010	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Provisión garantía post-venta	1.707.902		1.501.593	
Provisión déficit filial		97.128		9.274
Total	1.707.902	97.128	1.501.593	9.274

Información adicional

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

20.2 Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes

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

Clase de provisiones	31.12.2010	
	Corriente M\$	No corriente M\$
	Garantía post-venta	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)	(2.092.609)
Total	1.501.593	9.274

21. PATRIMONIO NETO

21.1 Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2011, el capital social asciende a M\$ 127.688.597.-

21.2. Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre 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	31.12.2011 M\$
Dividendo mínimo al 31.12.2010	3.516.050
Dividendo efectivamente pagado en 2011	(3.916.594)
Dividendo mínimo al 31.12.2011	(4.095.943)
Efecto en patrimonio neto	(4.496.487)

- 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	31.12.2010 M\$
Dividendo mínimo al 31.12.2009	465.000
Dividendo efectivamente pagado en 2010	(465.000)
Dividendo mínimo al 31.12.2010	(3.516.050)
Efecto en patrimonio neto	(3.516.050)

21.4. Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

Otras partidas del patrimonio	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Primas de emisión		
Sobrepeso ventas de acciones propias	49.597.096	49.597.096
Reservas por diferencias de cambio por conversión	(738.202)	(1.020.649)
Otras reservas varias		
Reconocimiento de efectos por unificación de intereses	2.655.748	2.655.748
Otras reservas	3.816.083	3.816.083
Total	55.330.725	55.048.278

Información adicional

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

21.5. Gestión del capital

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

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

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

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

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

22.1. Ingresos ordinarios

El detalle de los Ingresos de actividades ordinarias para los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Venta de viviendas	221.951.973	205.799.921
Venta de viviendas en parte de pago	3.528.462	5.436.445
Otras ventas y servicios	3.808.440	3.637.043
Ventas y servicios varios	927.256	949.422
Venta de servicios (SELAR)	460.332	340.507
Otras ventas de constructoras	2.054.231	2.034.462
Ingresos por arriendos	366.621	312.652
Ventas inmobiliarias	14.747.540	4.190.039
Venta de terrenos	14.747.540	4.190.039
Ventas ingeniería	76.893.292	38.919.004
Contratos suma alzada	76.893.292	38.919.004
Total	320.929.707	257.982.452

22.2. Otros ingresos por función

El detalle de los Otros ingresos por función para los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Otros ingresos, por función	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Asesorías y servicios prestados	885.765	3.160.007
Reverso provisiones	12.138	
Utilidad en venta de activos	38.992	87.802
Indemnizaciones recibidas	0	227.560
Otros ingresos	325.875	416.935
Total	1.262.770	3.892.304

23. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

23.1. Gastos de Administración

El detalle de los Gastos de administración para los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Gastos de administración	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Remuneraciones de administración	16.012.412	13.033.337
Honorarios de administración	1.892.130	2.550.012
Gastos generales	4.166.160	4.839.418
Gastos de mantención stock	2.018.115	1.037.189
Gastos de comercialización	2.972.235	3.440.034
Amortización intangibles	343.821	1.050.663
Depreciaciones	653.011	709.046
Donaciones	125.339	48.383
Contribuciones	1.539.014	1.089.540
Total	29.722.237	27.797.622

23.2. Gastos por depreciación

El detalle de los Gastos por depreciación para los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Gastos por depreciación	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
En gastos de administración	607.206	685.935
En costo de explotación	1.013.824	929.001
Activada	24.719	23.969
Depreciación de propiedades de inversión (en GAV)	45.805	23.111
Total	1.691.554	1.662.016

23.3. Otros gastos por función

El detalle de los Otros gastos por función para los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Otros gastos, por función	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Pérdida en venta de activo fijo	87.946	24.016
Multas e intereses	29.937	38.299
Pérdida de activos incobrables	499.087	199.331
Otros gastos fuera de explotación	490.733	589.151
Total	1.107.703	850.797

23.4. Ingresos Financieros

El detalle de los Ingresos financieros para los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Ingresos financieros	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Reajustes e intereses por activos financieros	276.467	208.196
Reajustes e intereses empresas relacionadas	131.320	
Otros	1.519.741	232.100
Total	1.927.528	440.296

23.5. Costos Financieros

El detalle de los Costos financieros para los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Costos financieros	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Reajustes e intereses con empresas relacionadas	782.125	598.699
Intereses por leasing	72.669	78.091
Reajustes e intereses créditos bancarios	14.000.228	5.888.153
Otros gastos bancarios	970.291	1.184.658
Total	15.825.313	7.749.601

23.6. Resultados por unidades de reajustes

El detalle de los Resultados por unidades de reajustes para los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Resultados por unidades de reajustes	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Reajustes de impuestos	112.226	135.108
Reajustes otros activos	1.061.026	978.027
Reajustes de otros pasivos	(1.054.179)	(522.156)
Total	119.073	590.979

23.7. Diferencias de cambio

El detalle de las Diferencias de cambio para los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Diferencias de cambio	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Otros activos		47.130
Otros pasivos		(60.891)
Total	0	(13.761)

24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION

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

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

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

La composición y movimientos de las propiedades de inversión para los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Composición Propiedades de Inversión	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Terrenos	76.199.090	71.227.532
Urbanizaciones	29.861.774	30.689.779
Bienes inmuebles	5.215.039	484.183
Propiedades de inversión, saldo Final	111.275.903	102.401.494

Movimientos de las propiedades de inversión	TOTAL 31.12.2011 M\$	TOTAL 31.12.2010 M\$
Saldo Inicial	102.401.494	104.322.253
Adiciones, propiedades de inversión	30.281.726	21.411.459
Transferencias a inventarios, propiedades de inversión	(19.595.261)	(27.554.762)
Ventas de propiedades de inversión	(10.378.302)	(2.694.060)
Otro incremento (decremento), propiedades de inversión	8.566.246	6.916.604
Cambios en propiedades de inversión, total	8.874.409	(1.920.759)
Propiedades de inversión, Saldo Final	111.275.903	102.401.494

El detalle de los ingresos y costos de las Propiedades de Inversión Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

Ingresos y costos de las Propiedades de Inversión	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	178.772	95.003
Depreciación de Propiedades de Inversión	(45.805)	(23.111)
Resultado de la renta de Propiedades de Inversión	132.967	71.892

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

Propiedades de Inversión vendidas	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Precio de ventas	14.747.540	4.190.039
Valor libro de la propiedad	(10.378.302)	(2.694.060)
Resultado de la venta	4.369.238	1.495.979

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2011				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	30,00000%	8.958.167	(540.379)	2.687.450	(162.114)
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	30,00000%	(3.185.685)	(684.582)	(955.706)	(205.375)
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos S.A.	72,00000%	(222.163)	(67.066)	(159.957)	(48.288)
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,67000%	975.006	1.636.445	650.037	1.091.018
Consortion Inmobiliario Macul S.A.	50,00000%	(208.477)	(97.431)	(104.239)	(48.716)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,33000%	(945.559)	(150.496)	(315.155)	(50.160)
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,67000%	(199.157)	(53.415)	(132.778)	(35.612)
Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	(41.839)	149.579	(39.747)	142.100
Socovesa División Inmobiliaria S.A.	95,00000%	(4.343)	188.754	(4.126)	179.316
Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	50,00000%	663.674	(11.040)	331.837	(5.520)
Inmobiliaria Misiones S.A.	50,00000%	1.549.426	(32.343)	774.713	(16.172)
Empresa Constructora Socovesa Tecsa S.A.	50,00000%	149.029	(142.784)	74.515	(71.392)
Empresa Constructora Socovesa De Mussy S.A.	50,00000%	(384.645)	22.372	(192.323)	11.186
Consortio Constructor CS Ltda	50,00000%	1.203.629	1.183.629	601.815	591.815
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,00000%	1.276.074	(66.654)	638.037	(33.327)
Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A.	30,00000%	(77.465)	(78.465)	(23.240)	(23.540)
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	27,27000%	(119.647)	(120.647)	(32.628)	(32.900)
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	15.359	50.621	14.591	48.090
Almagro División Inmobiliaria S.A. (1)	95,00000%	(1.009)	65.477	(959)	62.202
Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A. (1)	95,00000%	8.000	164.008	7.598	155.808
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,00100%	46.182.023	4.994.788	462	50
Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	0,00010%	675.331	(962.161)	1	(1)
Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	0,00035%	35.137.818	(926.477)	123	(3)
Constructora Socovesa Valdivia S.A.	0,05000%	2.297.175	86.416	1.149	43
Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	0,00080%	38.046.606	6.677.817	304	53
Constructora Socovesa Temuco S.A.	0,02500%	973.485	(215.317)	243	(54)
Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	0,00001%	6.057.331	(5.133.346)	1	(1)
Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	0,01000%	2.013.772	27.148	201	3
Total		140.791.916	5.964.451	3.822.219	1.548.509

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2010				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	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)
Consortion 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)
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)
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
Consortio Constructor SBB Ltda	50,00000%	(948)	(916)	(474)	(458)
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,00000%	1.342.727	(14.535)	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
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 Ingeniería y Construcciones S.A.	0,00001%	11.186.978	(3.948.140)	1	-
Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	0,01000%	1.986.626	(135.017)	199	(14)
Total		138.495.129	1.290.105	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 31 de diciembre de 2011 y 2010 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Situación Financiera se presenta a continuación:

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

Estados de Situación Financiera al 31.12.2010	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción 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	36.764.826		87.387.650
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	93.969.176	164.456	(93.921.636)	211.996
Inventarios	279.082.576	115.019	(133.941)	279.063.654
Activos por impuestos, corrientes	8.781.542	1.827.652		10.609.194
Total de Activos corrientes	440.481.966	39.692.778	(94.055.577)	386.119.167
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	41.297.508	(269.329.078)	581.951.054
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	0	(95.387)	9.274
Pasivo por impuestos diferidos	1.576.809	1.820	7.066.326	8.644.955
Total de Pasivos no corrientes	31.061.724	1.820	6.970.939	38.034.483
Total de pasivos	428.882.505	30.167.841	(92.974.922)	366.075.424
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	41.297.508	(269.329.078)	581.951.054

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Resultados integrales se presenta a continuación:

Estados de Resultados al 31.12.2011	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	244.422.582	76.507.125	320.929.707
Costo de ventas	(182.323.042)	(75.812.246)	(258.135.288)
Ganancia bruta	62.099.540	694.879	62.794.419
Otros ingresos, por función	1.230.111	32.659	1.262.770
Gasto de administración	(25.623.420)	(4.098.817)	(29.722.237)
Otros gastos, por función	(1.102.672)	(5.031)	(1.107.703)
Ingresos financieros	1.799.678	127.850	1.927.528
Costos financieros	(13.548.626)	(2.276.687)	(15.825.313)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(117.058)		(117.058)
Diferencias de cambio	0		0
Resultados por unidades de reajuste	35.838	83.235	119.073
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	24.773.391	(5.441.912)	19.331.479
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(4.966.896)	837.070	(4.129.826)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	19.806.495	(4.604.842)	15.201.653
Ganancia (Pérdida)	19.806.495	(4.604.842)	15.201.653
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	18.786.489	(5.133.345)	13.653.144
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	1.020.006	528.503	1.548.509
Ganancia (pérdida)	19.806.495	(4.604.842)	15.201.653

Estados de Resultados al 31.12.2010	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	218.949.079	39.033.373	257.982.452
Costo de ventas	(171.271.596)	(39.107.277)	(210.378.873)
Ganancia bruta	47.677.483	(73.904)	47.603.579
Otros ingresos, por función	3.699.361	192.943	3.892.304
Gasto de administración	(24.095.954)	(3.701.668)	(27.797.622)
Otros gastos, por función	(563.353)	(287.444)	(850.797)
Otras ganancias (pérdidas)			0
Ingresos financieros	413.930	26.366	440.296
Costos financieros	(7.130.402)	(619.199)	(7.749.601)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(24.922)		(24.922)
Diferencias de cambio	10.549	(24.310)	(13.761)
Resultados por unidades de reajuste	554.303	36.676	590.979
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	20.540.995	(4.450.540)	16.090.455
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(2.924.432)	502.400	(2.422.032)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	17.616.563	(3.948.140)	13.668.423
Ganancia (Pérdida)	17.616.563	(3.948.140)	13.668.423
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	15.607.786	(3.887.620)	11.720.166
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	2.008.777	(60.520)	1.948.257
Ganancia (pérdida)	17.616.563	(3.948.140)	13.668.423

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

27.1 Juicios y acciones legales

a. Juicios

a.1 Juicios Civiles, Laborales y Reclamaciones Administrativas

Al 31 de diciembre 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 31 diciembre 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 en el rubro Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar 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. De acuerdo a la evolución actual de la causa, que ha tomado más tiempo del estimado en reportes anteriores, se estima que el fallo de instancia pudiese ser emitido a más tardar durante segundo 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 separados y consolidados al treinta y uno de diciembre del respectivo año, los que deberán ser certificados por un auditor independiente que se encuentre inscrito en el registro especial de la Superintendencia de Valores y Seguros.

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

- Mantener un patrimonio no inferior a 98 mil millones de pesos.

- Mantener una razón de liquidez de 1.2 veces al cierre de cada año.
- Mantener una cobertura de gastos financieros no menor a 1.8 veces al cierre de cada año.
- Mantener una relación de deuda financiera de largo plazo sobre EBITDA no superior a 3.5 veces al cierre de cada año.

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

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

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

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.

c. Comfort Letter emitidas por Socovesa S.A.

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

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

c.2. Socovesa S.A. ha emitido un comfort letter a favor del Banco Estado en relación con línea de crédito otorgada a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., por hasta 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.3. 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.4. Socovesa S.A. ha emitido dos comfort letters a favor del Banco de Crédito e Inversiones, 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.; y
- 2) En el evento que la sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco de Crédito e Inversiones o sus sucesores.

c.5. 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.6. 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.

d. 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 los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 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 31 de diciembre de 2011 existen garantías recibidas de terceros según el siguiente detalle:

Cauciones	
Subcontratista	MONTO M\$
Boletas y pólizas de garantía	3.814.727
Cheques en garantía	314.111
Total	4.128.838

(b) Garantías a favor de terceros

Garantías Directas					
Acreeador de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable al 31.12.2011
ITAU	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS Las Glorietas 2 Y 3	676.603
ITAU	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS Las Glorietas I	174.348
ITAU	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	2.599.887
ITAU	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	406.389
ITAU	INMOBILIARIA EL MONTUJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	277.009
CHILE	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	348.498
CHILE	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	317.031
CHILE	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	830.362
CHILE	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	394.715
CHILE	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	1.220.115
CHILE	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	236.144
CHILE	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	623.706
CHILE	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	306.619
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	203.466
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	145.990
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	159.885
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	173.096
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	358.716
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	1.326.887
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	724.987
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	341.722
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	1.843.659
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	75.168
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	427.244
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	105.207
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	394.240
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS PUNTA CIRUELOS II	521.237
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	1.546.766
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	1.422.959
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	1.426.134
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	260.926
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	2.196.209
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	1.838.221
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	793.120
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS MIRADOR DEL VALLE ET	660.437
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	659.024
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	976.174
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	405.828
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	313.667
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS PLAZA GRANEROS	1.445.411
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	515.071
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	282.868
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	740.105
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	81.130
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	2.255.408
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS BARRIO LAUTARO ETAP	1.381.101
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	273.303
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	2.577.525
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	550.633
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	1.247.830
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	1.163.286
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS PORTAL MACHALI ETAP	988.735

Garantías Directas					
Acreeedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable al 31.12.2011
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS PORTAL MACHALI ETAPA	221.435
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	985.357
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	3.305.940
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS BARRIO ORIENTE II-B	354.005
BCI P	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	7.993.633
SECURITY	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	1.040.131
CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	613.432
CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	600.658
CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	600.979
CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	985.775
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL DE SAN PEDRO - T238	400.808
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOMAS DE ANTILHUE - T226	1.316.227
BICE	CONSTRUCTORA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VILLA ESTANCIA AUSTRAL I - V4	137.869
BICE	CONSTRUCTORA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VILLA ESTANCIA AUSTRAL II - V4	377.897
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SILLOS DE TOROBAYO IV - V467	966.939
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE LA FRONTERA - T2	640.907
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VISTA VILLUCO - T205	528.223
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRAZAS DEL CLARO - T216	174.028
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	JARDINES DE ANTILHUE - T234	790.516
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE LOS ANDES - T236	400.369
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	HACIENDA SANTA MARIA LABRA	79.407
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	597.179
BBVA P	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	8.278
BBVA P	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	1.081.026
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	1.425.000
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	263.301
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	146.673
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	178.435
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	593.327
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	586.093
BICE	CONSTRUCTORA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	354.050
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	787.266
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	1.312.283
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	2.930.382
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	303.410
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	1.209.691
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	408.385
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	4.232.353
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	67.934
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	714.126
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	634.020
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	368.768
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	983.556
SCOTIABANK P	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	810.244
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	193.937
BBVA P	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	29.898
BBVA P	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	95.016
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	305.309
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	65.315
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	77.382
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	249.771
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	427.648
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	142.908
BICE	CONSTRUCTORA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	356.025

Garantías Directas					
Acceptor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable al 31.12.2011
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	1.563.309
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	1.718.001
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	821.939
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	86.742
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	940.846
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	382.020
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	384.174
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	62.072
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	711.982
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	330.922
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	72.244
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	447.085
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS	536.819
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO ALTAMIRA	1.371.751
ESTADO	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO AMANCAY	1.000.800
ESTADO	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO ANCORA	452.958
SIN HIPOTECA	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO ARANJUEZ	1.751.924
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO ASTURIAS	1.992.564
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO CANDELARIA	266.062
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO COPACABANA	2.393.384
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	LEASING	EDIFICIO CORPORATIVO	1.937.533
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO COSTANERA	757.583
BBVA	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO EL ALARIFE	450.656
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO EL PENON	1.383.066
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO EL PUENTE	95.544
SCOTIABANK	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO HERNANDO DE AGUIRRE	1.321.455
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO INDEPENDENCIA	6.339.974
SIN BANCO	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO LAS FLORES	502.334
BCI	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO LORENZO DE MEDICI	1.395.135
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO NAUTICO	1.186.534
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO NUESTRA SEÑORA DE	1.696.809
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO PALQUI	1.620.955
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO PARQUE LAS ENCINAS	2.386.483
BICE	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO PEUMO-QUILLAY	3.352.488
BBVA	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO SILVINA HURTADO	1.793.716
BBVA	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO TERRAMAR	5.546.177
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO UPSALA GOTEMBURGO	1.477.430
BBVA	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO EL VIGIA	433.112
ESTADO	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	TERRENO	1.153.543
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	TERRENO	6.510.429
BICE	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	TERRENO	761.511
BCI	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	TERRENO	2.788.603
BCI	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	TERRENO	2.949.498
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	TERRENO	2.034.922
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	TERRENO	2.544.948
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	TERRENO	2.846.562
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	TERRENO	2.415.876
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	TERRENO	1.223.929
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	TERRENO	617.123
ESTADO	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	TERRENO	654.507
BBVA	ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	TERRENO	3.186.473
VENDEDOR	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO	9.547.711
BANCO CHILE	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	FILIAL	PRENDA	RENTA AT 2012	1.218.240
Total Garantías al 31.12.2011					177.086.812

29. MEDIO AMBIENTE

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

MEDIO AMBIENTE	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Plantas elevadoras de aguas servidas	106.237	105.687
Plantas de tratamientos de aguas servidas	2.105.404	2.100.584
Emisarios de descarga de aguas servidas	95.491	95.491
Total	2.307.132	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, formando parte del costo de dichos activos.

Política de capitalización de costos por intereses:

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

Detalle	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Importe de los costos por préstamos capitalizados	7.690.182	3.226.166
Tasa de capitalización utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización (promedio mensual)	0,6823%	0,3009%
Porcentaje de capitalización de intereses	25,28%	27,50%

31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

31.1 Políticas de Gestión de Riesgos

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

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

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

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

31.2 Factores de Riesgo

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

Los principales factores de riesgo que enfrenta la Sociedad son:

Riesgo de Ciclo Económico

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

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

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

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

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

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

Riesgo de Competencia

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

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

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

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

Riesgos de Siniestros

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

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

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

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

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

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

Respecto al riesgo que supone un cambio en la Política de Subsidios, durante este año la empresa se ha visto afectada por la disminución de los subsidios, y espera que se revierta en parte la situación de los segmentos medios bajos y bajos con el aumento en la adjudicación de subsidios que tiene programado el ministerio de vivienda para el año 2012. La venta en estos

últimos segmentos socioeconómicos ha estado muy debilitada debido a la escasez de subsidios habitacionales, la dificultad de los compradores para formar el pie necesario para comprar y la relativa menor disponibilidad de crédito hipotecario. Los resultados proyectados para este año preveían esta situación, por lo que el impacto que supone la realización de este riesgo, ya estaba considerada.

Riesgo Financiero

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

- Riesgo de Crédito

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

- Riesgo de Liquidez

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

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

Se efectúan proyecciones de flujo de caja tanto semanal como anual, además de un análisis mensual de la situación financiera de cada filial. Se observan constantemente las expectativas del mercado de deuda, analizando la conveniencia de tomar nuevos financiamientos y/o

reestructurar deudas. En este sentido, existen políticas definidas en base a parámetros que son controlados permanentemente.

- **Riesgo de Tipo de Cambio**

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

- **Riesgo de Tasa de Interés**

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

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

Riesgo de Disponibilidad de Terrenos

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene existencias de terrenos que estima son suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo para los próximos 3 a 5 años aproximadamente. Si bien la Compañía considera que sus políticas y procedimientos de compra de terrenos son efectivos, no se puede asegurar que podrá adquirir terrenos adecuados a precios rentables en el futuro. Hasta la fecha este riesgo no ha pasado de ser una mera hipótesis, por lo que no existe ningún impacto en los resultados actuales o futuros.

31.3 Medición del Riesgo

La Sociedad realiza periódicamente análisis y mediciones de su exposición a las distintas variables de riesgo, de acuerdo a lo 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.

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

a) Ganancia por acción

	31.12.2011 \$/Acción	31.12.2010 \$/Acción
Ganancia por acción	11,1551	9,5758

b) Utilidad líquida distribuable

Con relación a lo dispuesto en las Circulares de la SVS N° 1945, de fecha 29 de septiembre de 2009, y N° 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 distribuable 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 1 de enero y el 6 de marzo de 2012, fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, no existen hechos posteriores que afecten significativamente a la presentación de los mismos.