

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
Correspondientes al período terminado
al 30 de Septiembre de 2013

Miles de Pesos

El presente documento incluye:

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

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

Dictamen

Estados Financieros.

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

Notas.

1. INFORMACION GENERAL.....	7
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES	
2.1. Estados Financieros.....	10
2.2. Periodo contable.....	10
2.3. Bases de preparación.....	10
2.4. Bases de consolidación.....	12
2.5. Sociedades filiales (subsidiarias).....	13
2.6. Información financiera por segmentos operativos.....	16
2.7. Propiedades, plantas y equipos.....	16
2.8. Propiedades de inversión.....	18
2.9. Activos intangibles.....	18
2.10. Costos por intereses.....	20
2.11. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros.....	20
2.12. Activos financieros.....	20
2.13. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura.....	22
2.14. Inventarios.....	24
2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	25
2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	26
2.17. Capital social.....	26
2.18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	26
2.19. Otros pasivos financieros corrientes.....	27
2.20. Impuesto a la renta e impuestos diferidos.....	27
2.21. Beneficios a los empleados.....	28
2.22. Provisiones.....	28
2.23. Subvenciones gubernamentales.....	28
2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	29
2.25. Reconocimiento de ingresos.....	29
2.26. Arrendamientos.....	30
2.27. Contratos de construcción.....	31
2.28. Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	32

2.29. Distribución de dividendos.....	32
3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO	
3.1. Terrenos.....	33
3.2. Capital de trabajo área Inmobiliaria.....	33
3.3. Capital de trabajo área Ingeniería y Construcción.....	34
3.4. Maquinarias y equipos.....	34
3.5. Patentes y Otros activos.....	34
3.6. Principales Activos.....	34
4. MERCADO OBJETIVO	
4.1. Desarrollo inmobiliario.....	35
4.2. Ingeniería y construcción.....	35
5. ESTIMACION Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACION	
5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada.....	36
5.2. Valor razonable de derivados.....	36
5.3. Activo por impuestos diferidos.....	36
5.4. Estimación provisión garantía legal.....	37
5.5. Reconocimiento de ingresos.....	37
6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.....	38
7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS.....	39
8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS.....	41
9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES.....	42
10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	
10.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.....	46
10.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas.....	46
10.3. Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados.....	47
10.4. Directorio y Gerencia de la Sociedad.....	48
11. INVENTARIOS.....	50
12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	
12.1. Activos por impuestos corrientes.....	51
12.2. Pasivos por impuestos corrientes.....	51
13. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION Y SOCIEDADES DE CONTROL CONJUNTO	
13.1. Detalle de inversiones en asociadas.....	52
13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas.....	52

14. ACTIVOS INTANGIBLES	
14.1. Detalle de los rubros.....	54
14.2. Vidas útiles.....	54
14.3. Reconciliación de cambios en activos intangibles.....	55
15. PLUSVALIA.....	56
16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	
16.1. Detalle de los rubros.....	56
16.2. Vidas útiles.....	57
16.3. Reconciliación de cambios en propiedades plantas y equipos.....	58
16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos.....	59
16.5. Activos sujetos a retro arrendamiento.....	59
17. IMPUESTOS DIFERIDOS	
17.1. Activos por impuestos diferidos.....	60
17.2. Pasivos por impuestos diferidos.....	60
17.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera.....	61
17.4. Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados.....	61
17.5. Compensación de partidas, y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de impuestos.....	61
18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses.....	62
18.2. Desglose de monedas y vencimientos.....	62
18.3. Obligaciones por arrendamiento financiero.....	83
18.4. Operaciones de factoring y confirming.....	84
19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	86
20. OTRAS PROVISIONES	
20.1. Provisiones.....	88
20.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes.....	88
21. PATRIMONIO NETO	
21.1. Capital suscrito y pagado.....	89
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas.....	89
21.3. Dividendos.....	89
21.4. Otras partidas del patrimonio.....	90
21.5. Gestión del Capital.....	90
22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	
22.1. Ingresos de actividades ordinarias.....	91
22.2. Otros ingresos por función.....	91

23. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES	
23.1. Gastos de administración.....	92
23.2. Gastos por depreciación.....	92
23.3. Otros gastos por función.....	92
23.4. Ingresos financieros.....	92
23.5. Costos financieros.....	93
23.6. Resultados por unidades de reajustes.....	93
23.7. Diferencias de cambio.....	93
24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION.....	94
25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS.....	96
26. INFORMACION POR SEGMENTOS.....	97
27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS	
27.1. Juicios y acciones legales.....	102
27.2. Sanciones administrativas.....	106
28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS.....	107
29. MEDIO AMBIENTE.....	111
30. COSTOS POR PRESTAMOS.....	111
31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	
31.1. Política de gestión de riesgos.....	112
31.2. Factores de riesgo.....	112
31.3. Medición del riesgo.....	118
31.4. Instrumentos financieros.....	118
32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE.....	119
33. CONTRATOS DE CONSTRUCCION.....	120
34. HECHOS POSTERIORES.....	121

SOCOVELSA S. A. Y FILIALES
 Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios
 Al 30 de septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
 (Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Nota	30.09.2013	31.12.2012
		M\$	M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	6.893.360	13.280.997
Otros activos financieros, corrientes	7	964.723	140.202
Otros activos no financieros, corrientes	8	1.005.856	974.909
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	86.872.342	158.785.289
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	5.113.108	737.673
Inventarios	11	456.913.589	356.998.565
Activos por impuestos, corrientes	12	20.811.540	16.777.501
Total de activos corrientes		578.574.518	547.695.136
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	7	3.602.630	3.475.865
Derechos por cobrar, no corrientes	9	2.101.503	891.893
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	3.047.658	2.664.306
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	48.911.882	48.322.454
Plusvalía	15	12.900.421	12.900.421
Propiedades, plantas y equipos	16	19.258.233	20.037.264
Propiedades de inversión	24	137.679.747	128.876.147
Activos por impuestos diferidos	17	18.029.863	15.306.803
Total de activos no corrientes		245.531.937	232.475.153
Total de activos		824.106.455	780.170.289

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios
Al 30 de septiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012
(Expresado en miles de pesos - M\$)

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota N°	30.09.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	470.550.208	397.096.796
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	92.826.450	88.164.693
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	19.055.583	18.832.922
Otras provisiones, corrientes	20	2.527.602	2.532.858
Pasivos por impuestos, corrientes	12	571.752	2.347.446
Otros pasivos no financieros, corrientes		2.759	1.369.241
Total de pasivos corrientes		585.534.354	510.343.956
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	792.581	23.956.087
Otras cuentas por pagar, no corrientes	19	0	3.517.476
Otras provisiones, no corrientes	20	122.353	31.808
Pasivo por impuestos diferidos	17	11.016.600	10.148.913
Total de pasivos no corrientes		11.931.534	37.654.284
Total de pasivos		597.465.888	547.998.240
Patrimonio			
Capital emitido	21	127.688.597	127.688.597
Primas de emisión	21	49.597.096	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas		40.066.024	44.560.173
Otras reservas	21	5.653.334	5.519.287
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		223.005.051	227.365.153
Participaciones no controladoras	25	3.635.516	4.806.896
Patrimonio total		226.640.567	232.172.049
Total de patrimonio y pasivos		824.106.455	780.170.289

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios
Por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre 2013 y 2012
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados por Función	Nota	1.1.2013 30.09.2013 M\$	1.1.2012 30.09.2012 M\$	01.07.2013 30.09.2013 M\$	01.07.2012 30.09.2012 M\$	
Estados de Resultados						
Ingresos de actividades ordinarias	22	168.351.820	164.115.796	65.999.716	54.348.857	
Costos de ventas		(134.718.518)	(143.313.670)	(52.890.937)	(48.272.776)	
Ganancia bruta		33.633.302	20.802.126	13.108.779	6.076.081	
Otros ingresos, por función	22	3.286.994	3.302.046	88.435	(37.843)	
Gastos de administración	23	(25.836.367)	(24.093.849)	(8.109.141)	(7.991.789)	
Otros gastos, por función	23	(655.940)	(489.028)	(161.037)	(61.323)	
Ingresos financieros	23	816.350	657.359	215.990	172.880	
Costos financieros	23	(13.090.384)	(10.893.759)	(4.425.848)	(2.256.462)	
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	158.759	57.756	170.878	35.541	
Diferencias de cambio	23	75	1.947	27	(111)	
Resultados por unidades de reajuste	23	265.541	333.419	85.313	169.263	
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		(1.421.670)	(10.321.983)	973.396	(3.893.763)	
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	17	371.798	3.268.551	(24.730)	2.352.190	
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas		(1.049.872)	(7.053.432)	948.666	(1.541.573)	
Ganancia (Pérdida)		(1.049.872)	(7.053.432)	948.666	(1.541.573)	
Ganancia (pérdida), atribuible a						
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(4.252.787)	(6.493.357)	781.763	40.674	
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	25	3.202.915	(560.075)	166.903	(1.582.247)	
Ganancia (pérdida)		(1.049.872)	(7.053.432)	948.666	(1.541.573)	
Ganancias por acción						
Ganancia por acción básica						
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción	32	(3,4747)	(5,3053)	0,6387	0,0332
Ganancias por acción diluidas						
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción	32	(3,4747)	(5,3053)	0,6387	0,0332

SOCOVESA S. A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios

Por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre 2013 y 2012

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados Integrales	Nota	1.1.2013	1.1.2012	01.07.2013	01.07.2012
		30.09.2013	30.09.2012	30.09.2013	30.09.2012
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)		(1.049.872)	(7.053.432)	948.666	(1.541.573)
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	134.047	(248.065)	(16.369)	(153.239)
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión		134.047	(248.065)	(16.369)	(153.239)
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		134.047	(248.065)	(16.369)	(153.239)
Otro resultado integral		134.047	(248.065)	(16.369)	(153.239)
Resultado integral total		(915.825)	(7.301.497)	932.297	(1.694.812)
Resultado integral atribuible a					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(4.118.740)	(6.741.422)	765.394	(112.565)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		3.202.915	(560.075)	166.903	(1.582.247)
Resultado integral total		(915.825)	(7.301.497)	932.297	(1.694.812)

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Intermedios
Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Flujo de Efectivo Directo	Nota	30.09.2013 M\$	30.09.2012 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		238.692.527	251.663.760
Otros cobros por actividades de operación		3.055.373	3.384.995
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(198.726.792)	(220.173.697)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(68.004.025)	(60.313.553)
Otros pagos por actividades de operación		(1.820.758)	(2.505.446)
Dividendos pagados		(9.859.789)	(7.325.678)
Dividendos recibidos		956	12.680
Intereses pagados		(19.421.729)	(16.054.549)
Intereses recibidos		355.869	302.183
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(501.573)	684.664
Otras entradas (salidas) de efectivo		2.845	(5.096)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(56.227.096)	(50.329.737)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades		0	(3.000)
Préstamos a entidades relacionadas		0	(307.971)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos		273.168	88.009
Compras de propiedades, plantas y equipos		(1.345.339)	(981.680)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		(605.111)	425
Compras de activos intangibles		0	(930.916)
Cobros a entidades relacionadas		0	3.412.896
Intereses recibidos		2.763	0
Otras entradas (salidas) de efectivo		(156.807)	75.563
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(1.831.326)	1.353.326
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		167.140.636	115.057.031
Total importes procedentes de préstamos		167.140.636	115.057.031
Préstamos de entidades relacionadas		10.794.291	1.644.079
Pagos de préstamos		(119.823.015)	(65.546.832)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(348.054)	(356.710)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(6.093.073)	(6.028.696)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		51.670.785	44.768.872
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa		(6.387.637)	(4.207.539)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(6.387.637)	(4.207.539)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		13.280.997	11.423.509
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año		6.893.360	7.215.970

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios

Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el periodo terminado al 30.09.2013	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Total Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo inicial al 1.1.2013	127.688.597	49.597.096	(952.544)	6.471.831	5.519.287	44.560.173	227.365.153	4.806.896	232.172.049
Saldo inicial reexpresado	127.688.597	49.597.096	(952.544)	6.471.831	5.519.287	44.560.173	227.365.153	4.806.896	232.172.049
Cambios en patrimonio									
Resultado integral									
Ganancia (pérdida)						(4.252.787)	(4.252.787)	3.202.915	(1.049.872)
Otro resultado integral	0	0	134.047	0	134.047		134.047		134.047
Resultado integral	0	0	134.047	0	134.047	(4.252.787)	(4.118.740)	3.202.915	(915.825)
Dividendos						(241.362)	(241.362)		(241.362)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios								(4.374.295)	(4.374.295)
Total de cambios en patrimonio	0	0	134.047	0	134.047	(4.494.149)	(4.360.102)	(1.171.380)	(5.531.482)
Saldo Final al 30.09.2013	127.688.597	49.597.096	(818.497)	6.471.831	5.653.334	40.066.024	223.005.051	3.635.516	226.640.567

Por el periodo terminado al 30.09.2012	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Total Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo inicial al 1.1.2012	127.688.597	49.597.096	(738.202)	6.471.831	5.733.629	37.254.043	220.273.365	3.822.219	224.095.584
Saldo inicial reexpresado	127.688.597	49.597.096	(738.202)	6.471.831	5.733.629	37.254.043	220.273.365	3.822.219	224.095.584
Cambios en patrimonio									
Resultado integral									
Ganancia (pérdida)						(6.493.357)	(6.493.357)	(560.075)	(7.053.432)
Otro resultado integral	0	0	(248.065)	0	(248.065)		(248.065)		(248.065)
Resultado integral	0	0	(248.065)	0	(248.065)	(6.493.357)	(6.741.422)	(560.075)	(7.301.497)
Dividendos						(662.591)	(662.591)		(662.591)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios							0	(2.384.108)	(2.384.108)
Total de cambios en patrimonio	0	0	(248.065)	0	(248.065)	(7.155.948)	(7.404.013)	(2.944.183)	(10.348.198)
Saldo Final al 30.09.2012	127.688.597	49.597.096	(986.267)	6.471.831	5.485.564	30.098.095	212.869.352	878.036	213.747.388

SOCOVESA S. A. Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

Correspondiente al período terminado al 30 de septiembre de 2013 y al año terminado al 31 de diciembre de 2012.

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 Yáñez 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 diciembre 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 el señor Eduardo Gras Díaz y familia, a través de Inversiones San Miguel Ltda., Inversiones La Cordillera, Inversiones Jopadi Ltda., Asesorías y Construcción Ltda., Inversiones San Javier Ltda., Asesorías Agrícolas San Manuel Ltda., Inversiones Camino de Luna Ltda., Asesorías e Inversiones Santa María Ltda., G y A S.A., Inversiones Río Moldava Ltda., Inversiones Marlit S.A.

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.:** Busca satisfacer las necesidades del segmento de viviendas sociales en la Región Metropolitana.

- **Socovesa Desarrollos Comerciales S.A.:** Busca abordar el negocio de desarrollo de proyectos de oficinas y equipamiento.

ii) Ingeniería y Construcción

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

Las dos filiales de negocio de Socovesa Ingeniería y Construcción S.A., creadas con el objeto 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 grupos de activos identificables:

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

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1. Estados Financieros

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios de Socovesa S.A. y filiales al 30 de septiembre de 2013, 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 2012 presentados a la Superintendencia de Valores y Seguros fueron aprobados en el Directorio de fecha 5 de marzo de 2013, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 18 de abril de 2013.

2.2. Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios cubren los siguientes años:

- Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2013 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2012.
- Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012.
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Intermedios por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012.

2.3. Bases de preparación

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

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedia reflejan fielmente la situación financiera de Socovesa S.A. al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, los resultados integrales de las operaciones por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo, por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012 respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 26 de noviembre de 2013.

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:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidado</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
NIC 27 (2011), <i>Estados Financieros Separados</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 28 (2011), <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</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</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 7, <i>Instrumentos Financieros: Revelaciones – Modificaciones a revelaciones acerca de neteo de activos y pasivos financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 – <i>Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades – Guías para la transición</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 19, <i>Beneficios a los empleados (2011)</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013

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

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
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
<i>Entidades de Inversión – Modificaciones a NIIF10, Estados Financieros Consolidados; NIIF 12 Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades y NIC 27 Estados Financieros Separados</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIIF 36, <i>Deterioro del valor de los activos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIIF 39 <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014

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 21, Gravámenes	Períodos anuales iniciados o después del 01 de enero de 2014

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

2.4. Bases de consolidación

Filiales (Subsidiarias) son todas las entidades sobre las cuales el Grupo de Empresas Socovesa tiene el control, entendiéndose por tal, la capacidad de reunir en conjunto los siguientes elementos: poder sobre la participada, exposición o derecho a rendimientos variables, procedentes de su participación en la participada y la capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en importe de los rendimientos del inversor. Se considera que un inversionista tiene poder sobre una participada cuando el inversionista tiene derechos existentes que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes, esto es, las actividades que afectan de manera significativa retornos de la participada.

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

2.5. Sociedades filiales (subsidiarias)

RUT	Nombre Sociedad	N°	Porcentaje de Participación			
			30.09.2013			30.09.2012
			Directo	Indirecto	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,9990		99,9990	99,9990
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	7		33,3300	33,3300	33,3300
76009849-3	INMOBILIARIA EL MONTIJO DOS S.A.	7		33,3300	33,3300	33,3300
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	7		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.	7		28,0000	28,0000	28,0000
96804250-5	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,9999		99,9999	99,9999
76239420-0	SOCOVESA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	8		5,0000	5,0000	5,0000
76127973-4	SOCOVESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.	8		5,0000	5,0000	5,0000
88452300-1	ALMAGRO S.A.		99,9999	0,0001	100,0000	100,0000
96853810-1	ALMAGRO DIVISION COMISIONES DE CONFIANZA S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.			100,0000	100,0000	100,0000
76062991-K	CONSTRUCTORA EL COIHUE UNO LTDA.	5			0,0000	100,0000
76062995-2	CONSTRUCTORA EL COIHUE CINCO LTDA.	5			0,0000	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.	8		5,0000	5,0000	5,0000
96853800-4	SOCOVESA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.	8		5,0000	5,0000	5,0000
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.	8		5,0000	5,0000	5,0000
96776320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO LTDA.	2			0,0000	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 LTDA.	2			0,0000	99,9996
96786480-3	INMOBILIARIA MISIONES S.A.	7		50,0000	50,0000	50,0000
96784910-3	INMOBILIARIA PEDRO DE VALDIVIA S.A.	7		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	INMOBILIARIA SOCOVESA SUR S.A.	2	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.	7		50,0000	50,0000	50,0000
76139484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULLROCK S.A.			70,0000	70,0000	70,0000
76161943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	3		90,0000	90,0000	72,7300
76026047-9	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.		99,9900		99,9900	99,9900
76913170-1	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.		99,0000	1,0000	100,0000	100,0000
76243121-1	AGRICOLA LINDEROS SpA	6		100,0000	100,0000	0,0000
96789820-1	SOCOVESA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.		99,9999		99,9999	99,9999
99586120-8	EMPRESA CONSTRUCTORA SOCOVESA TECSA S.A.	7		50,0000	50,0000	50,0000
76008842-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA - DEMUSSY S.A.	7		50,0000	50,0000	50,0000
76107066-5	CONSORCIO CONSTRUCTOR DSC LTDA.	1			0,0000	33,3400
76126513-K	CONSORCIO CONSTRUCTOR CS LTDA.	7		50,0000	50,0000	50,0000
76243959-K	RIO NECKAR SpA	4		100,0000	100,0000	0,0000
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) Con fecha 29 de agosto de 2013, se presentó término de giro de Consorcio Constructor DSC Ltda.
- (2) Con fecha 1 de julio de 2013, se aumentó el capital de Inmobiliaria Socovesa Sur S.A. (Ex - Constructora Socovesa Sur S.A.), oportunidad en la cual Socovesa S.A. aportó, las sociedades Inmobiliaria Socovesa Temuco Ltda. e Inmobiliaria Socovesa Valdivia Ltda. como parte del aporte de capital (Con fecha 03 de marzo de 2013 ambas sociedades se transformaron de sociedades anónimas a sociedades de responsabilidad limitada). Producto del aporte de ambas sociedades, la sociedad reunió en su poder el 100% de los derechos sociales de Inmobiliaria Socovesa Temuco Ltda. e Inmobiliaria Socovesa Valdivia Ltda., produciéndose por lo tanto, su disolución.
- (3) Con fecha 31 de octubre de 2012 Socovesa Desarrollos Comerciales compró 1.727 acciones de Inmobiliaria Nueva Santa María S.A., aumentando su participación de un 72,73% a un 90%.

- (4) Con fecha 16 de octubre de 2012 Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. constituyó Rio Neckar SpA.
- (5) Con fecha 10 de octubre de 2012, Constructora Almagro S.A compró a Viviendas S.A los derechos que ésta tenía en Constructora el Coihue Uno Ltda. y Constructora el Coihue Cinco Ltda. El precio de la cesión por cada sociedad fue de M\$ 106 y M\$ 106 respectivamente. Producto de la compra de derechos, la sociedad reunió en su poder el 100% de los derechos sociales de Constructora el Coihue Uno Ltda. y Constructora el Coihue Cinco Ltda., produciéndose por lo tanto, su disolución.
- (6) Con fecha 8 de octubre de 2012 Inmobiliaria Linderos S.A. constituyó Agrícola Linderos SpA.
- (7) En 2013 y 2012 estas sociedades se incluyen en la consolidación porque se materializa el concepto de control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF).
- (8) 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.

Tipos de cambio

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

Fecha	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2012
	\$	\$	\$
Unidad de Fomento	23.091,03	22.840,75	22.591,05
Dólar	504,20	479,96	473,77

Entidades del Grupo

La situación financiera de la coligada indirecta Inversiones los Andes S.A. que representa al 30 de septiembre de 2013 un 0,37% del total de activos consolidados (0,34% al 31 de diciembre de 2012) y los resultados que representan un 24,43% del resultado total consolidado (0,23% al 30 de septiembre de 2012); que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

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

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

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

Entidades Asociadas

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

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

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

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

2.6. Información financiera por segmentos operativos

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

2.7. Propiedades, plantas y equipos

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

Para el resto de los activos fijos, su reconocimiento inicial es al costo, y en su medición posterior

son valorados a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y las pérdidas por deterioro.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio o período en el que se incurren.

Las construcciones y obras en curso, incluyen los siguientes conceptos devengados únicamente durante el período de construcción:

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

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

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

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

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

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

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

2.8. Propiedades de inversión

Se incluyen principalmente los terrenos y sus urbanizaciones, 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 (ver nota 24 a los estados financieros consolidados intermedios).

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyéndose los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan al costo menos depreciación acumulada (excepto en los terrenos) y las pérdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado.

2.9. Activos intangibles

Menor valor o plusvalía comprada (Goodwill)

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

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

La plusvalía comprada se asigna a unidades generadoras de efectivo para efectos de realizar las pruebas de deterioro. La distribución se efectúa entre aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficiarán de la combinación de negocios de la que surgió la plusvalía.

El mayor valor (Goodwill negativo) proveniente de la adquisición de una inversión o combinación de negocios, se abona directamente a los estados consolidados de resultados integrales.

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

Licencias y Marcas

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

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dentro de sus activos la marca “Almagro” (Nota 14 a los estados financieros consolidados intermedios). En el proceso de convergencia se valorizó a costo de adquisición. Para los efectos de los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 esta marca fue sometida a un test de deterioro por una entidad independiente, test que se realiza anualmente de acuerdo a lo indicado por la NIC 38.

Al 30 de septiembre de 2013 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 en el reconocimiento inicial. La explotación de dichos derechos tiene una vida útil definida y se registran a costo menos su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro. La amortización se calcula usando el método lineal para asignar el costo de los derechos hasta el término de su vida útil estimada.

Gastos de investigación y desarrollo

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

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

El Grupo de Empresas Socovesa para el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2013 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 no tiene proyectos de investigación y desarrollo.

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

2.10. Costos por intereses

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

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

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización, se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del menor valor (Goodwill), que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones anuales por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

2.12. Activos financieros

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

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

La Sociedad no mantiene derivados adquiridos para su negociación y aquellos contratados con propósitos de cobertura, se clasifican en los rubros Otros activos financieros y/u Otros pasivos financieros corrientes, sin aplicar la contabilización de coberturas que se puede elegir según NIC

39.

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 a los estados financieros consolidados intermedios).

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

Activos financieros disponibles para la venta

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre 2012, las inversiones financieras de la Sociedad han sido realizadas en instituciones de calidad crediticia y tienen vencimiento en el corto plazo (menor a 90 días desde la fecha de compra). Al 30 de septiembre de 2013 no hay indicadores que muestren que exista deterioro observable.

2.13. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura

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

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

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

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

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

La Sociedad aplica la valorización y registro dispuesta en la NIC 39, para este tipo de instrumentos financieros. Al cierre no existen instrumentos de este tipo.

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”.

Compensación de instrumentos financieros

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

2.14. Inventarios

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

Los inventarios son activos:

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

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

Los inventarios de la Sociedad corresponden principalmente a:

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

- Inventario de materiales: corresponde al stock de materiales comprados y aún no utilizados en el proceso de construcción, éstos se registran al costo.

Los principales componentes del costo de una vivienda corresponden al terreno, contrato de construcción por suma alzada, honorarios de arquitectos y calculistas, permisos y derechos municipales, gastos de operación, costo de financiamiento y otros desembolsos relacionados directamente con la construcción, necesarios para su terminación.

El Grupo de Empresas Socovesa mide sus inventarios al menor valor resultante entre el costo y el valor neto realizable. Al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, se realizaron pruebas del valor neto realizable, no encontrándose valorizaciones en libros que superen el valor neto de realización.

2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

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

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

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

cobro de la deuda en un plazo razonable.

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

2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

El Grupo de Empresas Socovesa confecciona el Estado de Flujo de Efectivo por el método Directo.

Actividades de Operación: Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente los ingresos y desembolsos generados por las construcciones de obras de ingeniería y la construcción y venta de viviendas.

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

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

2.17. Capital social

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

La Sociedad actualmente sólo tiene emitidas acciones de serie única.

2.18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar del Grupo de Empresas Socovesa, corresponden principalmente a proveedores, anticipos y depósitos de clientes, obligaciones por

compras de terrenos, anticipos de contratos de construcción y retenciones, las cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva (Nota 19 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.19. Otros pasivos financieros corrientes

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

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

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

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

2.20. Impuesto a la renta e impuestos diferidos

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

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

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

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

2.21. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

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

2.22. Provisiones

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

Las provisiones son reconocidas cuando la Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado; es probable que requiera una salida de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación; y puede hacerse una estimación fiable del monto de la obligación (Nota 20 a los estados financieros consolidados intermedios).

La Sociedad no tiene registrada provisiones por indemnización por años de servicios, por no tener pactado el beneficio.

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

2.23. Subvenciones gubernamentales

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

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

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

2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

2.25. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

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

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

Ingresos Ingeniería y Construcción: Los ingresos de explotación se reconocen en relación al grado de avance físico de la obra en construcción, reflejado en cada estado de pago facturado. Otros ingresos menores correspondientes principalmente a ingresos por dividendos, arriendos, intereses, asesorías y servicios.

- **Dividendos:** Los dividendos provenientes de inversiones se reconocen al momento de

establecer el derecho a recibir el pago.

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

2.26. Arrendamientos

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

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

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

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

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

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

2.27. Contratos de construcción

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.28. Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

2.29. Distribución de dividendos

De acuerdo con los requisitos de la Ley N° 18.046, la Sociedad deberá distribuir un dividendo mínimo en efectivo equivalente a 30% de las utilidades. Para propósitos de NIIF, se deberá devengar, para reconocer la correspondiente disminución en el patrimonio a cada fecha de cierre anual de los estados financieros, es decir, al 31 de diciembre de cada año. 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 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 y 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 (nota 11 a los estados financieros consolidados intermedios), la Sociedad cuenta con una sólida cartera de terrenos por desarrollar, distribuida en las distintas filiales inmobiliarias a lo largo del país (nota 24 a los estados financieros consolidados intermedios).

3.2. Capital de Trabajo Área Inmobiliaria

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

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

Los financiamientos alternativos corresponden a:

- Deuda directa con vendedores de terrenos: Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados intermedios, las compras de terreno no se han financiado con deuda directa adquirida con los vendedores, al 31 de diciembre de 2012 aproximadamente un 3,1% de las compras se financiaron con deuda directa con el vendedor (Nota 19 a los estados financieros consolidados intermedios). Estas tienen una estructura de pago para cada caso en particular, que va desde 1 año hasta 4 años contados desde la firma de la escritura de compraventa.
- Promesas de Compraventa: Existen promesas de compraventa que más que una forma de financiamiento, corresponden a compromisos adquiridos con los vendedores de estos terrenos.

Estos derechos podemos ejercerlos o cederlos a otras empresas del grupo. Cualquiera sea la opción, la forma última de financiamiento es con capital de trabajo. Actualmente se mantienen vigentes tres promesas de compraventa de terrenos que contienen opciones que solo pueden ser ejercidas por algunas filiales del Grupo, que para efectos de presentación a nivel consolidado se eliminan (ver nota 14 a los estados financieros consolidados intermedios).

3.3. Capital de Trabajo Área Ingeniería y Construcción

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

3.4. Maquinarias y Equipos

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

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

3.5. Patentes y Otros Activos

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

3.6. Principales Activos

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

4. MERCADO OBJETIVO

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

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

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

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

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

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

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

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

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

5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada

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

Los resultados de las estimaciones efectuadas no arrojaron indicadores de deterioro alguno sobre la plusvalía comprada al 31 de diciembre de 2012.

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.

5.3. Activo por impuestos diferidos

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.

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.

Adicionalmente la sociedad podría recuperar los saldos por impuestos diferidos mediante una reorganización empresarial, tal como, lo permite la normativa tributaria chilena vigente.

5.4. Estimación provisión garantía legal

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene una provisión de garantía post-venta, que corresponde a la garantía por eventuales desperfectos en la construcción de departamentos y casas, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcción.

5.5. Reconocimiento de ingresos

La Sociedad para la unidad de negocios de Ingeniería y Construcción reconoce los ingresos en relación al grado de avance físico de la obra en construcción, reflejado en cada estado de pago facturado.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	30.09.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Efectivo en caja	363.345	775.851
Saldos en bancos	2.700.206	5.433.904
Fondos mutuos (a)	3.829.809	7.071.242
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.893.360	13.280.997

La composición del rubro por tipo de monedas al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es la siguiente:

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	30.09.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	\$ Chilenos	6.893.360	13.280.997
Total de efectivo y equivalente al efectivo		6.893.360	13.280.997

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

Al 30 de septiembre 2013

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al		Valor Cuota Cierre 30.09.2013	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local		30.09.2013 M\$
				30.09.2013	30.09.2013			M\$	M\$	
30-09-2013	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	\$	1.392.000	573.943,5563		2.425,5749	1.392.000	143		1.392.143
30-09-2013	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	\$	391.170	161.285,4856		2.425,5749	391.170	40		391.210
30-09-2013	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	\$	41.026	16.915,4629		2.425,5749	41.026	4		41.030
30-09-2013	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	\$	18.000	7.421,6840		2.425,5749	18.000	2		18.002
30-09-2013	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	\$	145.000	59.785,7872		2.425,5749	145.000	15		145.015
30-09-2013	BCI, Rendimiento, Serie Clásica	\$	22.000	603,5955		36.451,9020	22.000	2		22.002
30-09-2013	Corpbanca, Corp Oportunidad, Serie M2	\$	76.040	71.778,4569		1.059,4994	76.040	9		76.049
30-09-2013	Corpbanca, Corp Oportunidad, Serie M2	\$	66.014	62.313,7277		1.059,4994	66.014	7		66.021
30-09-2013	Estado, Conveniencia, Serie A	\$	25.000	18.135,2876		1.378,7037	25.000	3		25.003
30-09-2013	Itaú, Corporate, Serie A	\$	401.291	287.834,4262		1.394,3289	401.291	45		401.336
30-09-2013	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	135.000	30.748,9992		4.390,8725	135.000	15		135.015
30-09-2013	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	36.209	8.247,2870		4.390,8725	36.209	4		36.213
30-09-2013	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	90.000	20.499,3328		4.390,8725	90.000	10		90.010
30-09-2013	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	118.057	26.889,9923		4.390,8725	118.057	14		118.071
30-09-2013	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	16.000	3.712,1649		4.310,5948	16.000	1		16.001
30-09-2013	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	11.007	2.553,7713		4.310,5948	11.007	1		11.008
30-09-2013	Security, Security Check , Serie A	\$	817.038	210.699,5355		3.878,1066	817.038	77		817.115
30-09-2013	Security, Security Check , Serie A	\$	28.562	7.365,6284		3.878,1066	28.562	3		28.565
Totales							3.829.414	395		3.829.809

Al 31 de diciembre de 2012

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al		Valor Cuota Cierre 31.12.2012	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local		31.12.2012 M\$
				31.12.2012	31.12.2012			M\$	M\$	
28-12-2012	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	\$	74.042	32.788,5699		2.350,9560	74.042	3.042		77.084
28-12-2012	Banchile, Liquidez Full, Serie Unica	\$	338.000	262.068,1207		1.290,5340	338.000	208		338.208
28-12-2012	Security, Security Plus, Serie C	\$	687.930	324.915,2004		2.147,1694	687.930	9.718		697.648
28-12-2012	BBVA, Monetario, Serie I	\$	86.000	73.301,9726		1.173,8557	86.000	46		86.046
28-12-2012	Corpbanca, Corp Oportunidad, M3	\$	119.000	115.809,9118		1.028,1136	119.000	66		119.066
28-12-2012	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	133.527	31.399,7094		4.254,5574	133.527	65		133.592
28-12-2012	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	29.305	6.913,4706		4.254,5574	29.306	108		29.414
28-12-2012	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	608.373	143.062,3883		4.254,5574	608.373	294		608.667
28-12-2012	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	2.910.000	684.303,5119		4.254,5574	2.910.000	1.409		2.911.409
28-12-2012	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	44.000	10.346,8572		4.254,5574	44.000	21		44.021
28-12-2012	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	1.960.000	460.905,4582		4.254,5574	1.960.000	949		1.960.949
28-12-2012	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	40.080	9.578,8075		4.186,1549	40.080	18		40.098
28-12-2012	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	25.029	5.981,6583		4.186,1549	25.029	11		25.040
Totales							7.055.287	15.955		7.071.242

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros activos financieros, corrientes y no corrientes (ver nota 2.12 a los estados financieros consolidados Intermedios) al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Al 30 de septiembre 2013

Instrumentos Financieros	30.09.2013			
	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)	234.962	0	0	3.598.099
Intrumentos Derivados	729.761	0	0	0
Otros Instrumentos	0	0	0	4.531
Subtotal	964.723	0	0	3.602.630
Total	964.723		3.602.630	

Al 31 de diciembre de 2012

Instrumentos Financieros	31.12.2012			
	Corriente		No Corriente	
	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados M\$	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento M\$	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados M\$	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento M\$
Pagarés (a)	86.213	0	0	3.469.347
Intrumentos Derivados	53.989	0	0	0
Otros Instrumentos	0	0	0	6.518
Subtotal	140.202	0	0	3.475.865
Total	140.202		3.475.865	

a) El detalle de los Pagarés al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Pagares	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Período %	30.09.2013		31.12.2012	
						Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
Aguas Andinas S.A.	03-05-2013	03-05-2023	2.304,52	UF	4,24%	54.156			
Aguas Andinas S.A.	06-09-2013	06-09-2023	2.633,66	UF	5,05%	60.978			
Aguas Araucanía S.A.	15-05-2009	15-05-2024	4.267,38	UF	4,60%		118.222		113.585
Aguas Araucanía S.A.	11-12-2009	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%		136.659		131.994
Aguas Cordilleras S.A.	24-07-2001	24-07-2016	3.233,83	UF	5,91%		152.974		144.829
Aguas Cordilleras S.A.	25-01-2002	25-01-2017	5.575,99	UF	5,44%		242.756		230.532
Aguas Cordilleras S.A.	07-03-2002	07-03-2017	2.511,90	UF	5,45%		108.525		103.077
Aguas Cordilleras S.A.	23-12-2002	23-12-2017	3.197,66	UF	3,94%		112.976		108.486
Aguas Cordilleras S.A.	25-03-2003	25-03-2018	1.934,10	UF	3,27%		63.133		60.919
Aguas Cordilleras S.A.	29-04-2003	29-04-2018	4.462,16	UF	2,98%		140.882		136.294
Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	2.446,32	UF	2,92%		74.845		72.413
Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	1.760,46	UF	2,92%		53.882		52.087
Aguas Decima S.A.	30-09-2002	30-09-2017	4.384,81	UF	5,02%		157.202		151.737
Aguas Decima S.A.	30-09-2002	30-09-2017	4.384,81	UF	5,02%		157.202		151.737
Aguas Decima S.A.	28-11-2003	28-11-2018	1.546,50	UF	2,71%		45.239		44.033
Aguas Decima S.A.	28-11-2003	28-11-2018	1.546,50	UF	2,71%		45.240		44.033
Aguas Decima S.A.	10-03-2004	10-03-2019	383,17	UF	2,96%		11.353		11.036
Aguas Decima S.A.	10-03-2004	10-03-2019	383,17	UF	2,96%		11.352		11.036
Aguas Decima S.A.	30-03-2004	30-03-2019	803,28	UF	2,96%		23.770		23.106
Aguas Decima S.A.	30-03-2004	30-03-2019	803,28	UF	2,96%		23.770		23.106
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	291,40	UF	2,53%		8.264		8.050
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	622,03	UF	2,53%		17.643		17.184
Aguas Decima S.A.	26-10-2004	26-10-2019	891,45	UF	2,48%		25.145		24.495
Aguas Decima S.A.	22-03-2005	22-03-2020	2.485,00	UF	2,48%		69.522		67.716
Aguas Decima S.A.	30-03-2005	30-03-2020	882,63	UF	2,34%		24.439		23.822
Aguas Decima S.A.	17-06-2005	17-06-2020	933,38	UF	2,62%		26.236		25.533
Aguas Decima S.A.	18-08-2005	18-08-2020	324,56	UF	2,77%		9.181		8.928
Aguas Decima S.A.	27-01-2006	27-01-2021	561,63	UF	3,18%		16.136		15.656
Aguas Decima S.A.	26-05-2006	26-05-2021	346,27	UF	3,57%		10.094		9.774
Aguas Decima S.A.	29-09-2006	29-09-2021	587,62	UF	3,94%		17.316		16.732
Aguas Decima S.A.	24-11-2006	24-11-2021	1.137,73	UF	4,30%		34.015		32.811
Aguas Decima S.A.	27-12-2007	27-12-2022	2.413,63	UF	4,25%		69.387		66.883
Aguas Decima S.A.	14-05-2008	14-05-2023	726,64	UF	3,70%		20.121		19.444
Aguas Decima S.A.	23-10-2008	23-10-2023	1.610,60	UF	3,38%		43.400		41.999
Aguas Magallanes S.A.	14-10-2008	14-10-2023	2.441,12	UF	3,38%		65.826		63.703
Aguas Magallanes S.A.	01-10-2009	01-10-2024	4.087,73	UF	5,02%		113.344		108.609
Aguas Magallanes S.A.	26-11-2010	25-11-2025	3.106,29	UF	2,71%		77.261		74.985
Aguas Magallanes S.A.	09-11-2012	09-11-2027	1.101,30	UF	4,18%			25.305	
Aguas Magallanes S.A.	09-11-2012	09-11-2027	1.462,25	UF	4,18%			33.597	
Aguas Manquehue S.A.	17-05-2004	17-05-2014	7.650,29	UF	2,94%		232.811		225.263
Aguas San Pedro S.A.	23-01-2006	02-02-2021	3.526,24	UF	3,04%		100.461		97.543
Aguas San Pedro S.A.	04-11-2009	01-11-2024	1.152,80	UF	4,94%		31.757		30.439
Aguas San Pedro S.A.	31-03-2010	31-03-2025	756,12	UF	3,54%		19.625		18.955
Aguas San Pedro S.A.	19-06-2012	19-06-2027	1.170,51	UF	4,03%	28.273		27.311	
Aguas San Pedro S.A.	27-08-2013	27-08-2028	1.829,50	UF	4,09%	42.245			
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	636,65	UF	3,94%		18.027		17.403
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	1.210,41	UF	3,94%		34.273		33.087
Essal S.A.	15-05-2008	15-05-2023	369,73	UF	3,66%		10.219		9.877
Essal S.A.	18-07-2008	18-07-2023	1.796,35	UF	3,53%		49.102		47.486
Essal S.A.	21-07-2008	21-07-2023	4.661,23	UF	3,53%		127.379		123.188
Essal S.A.	02-10-2009	02-10-2024	89,88	UF	4,93%		2.484		2.382
Essal S.A.	01-12-2009	01-12-2019	817,32	UF	4,40%		22.065		21.211
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	549,70	UF	2,71%		13.681		13.278
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	679,59	UF	2,71%		16.913		16.415
Essbio S.A.	15-10-2010	15-10-2025	7.459,17	UF	2,69%		185.961		180.518
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%		98.752		95.844
Essbio S.A.	20-05-2011	20-05-2026	1.215,20	UF	2,95%		30.020		29.082
Essbio S.A.	25-09-2013	25-09-2028	2.135,45	UF	4,05%	49.310			
Ilustre Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	828,95	UF	3,54%		20.452		19.729
Ilustre Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	5.742,95	UF	3,54%		141.691		136.682
Ilustre Municipalidad de Maipu	25-06-2012	25-06-2027	4.743,29	UF	4,03%		115.114		110.601
Total						234.962	3.598.099	86.213	3.469.347

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los otros activos no financieros corrientes al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Al 30 de septiembre 2013

Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Pagos por amortizar	519.519	3.262	522.781
Seguros pagados por anticipado	220.154	17.925	238.079
Comisiones de ventas no escrituradas	173.052	0	173.052
Valores en garantía	67.444	0	67.444
Publicidad anticipada	4.500	0	4.500
Total	984.669	21.187	1.005.856

Al 31 de diciembre de 2012

Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Pagos por amortizar	407.186	8.412	415.598
Seguros pagados por anticipado	228.059	0	228.059
Comisiones de ventas no escrituradas	173.281	0	173.281
Valores en garantía	125.520	0	125.520
Publicidad anticipada	32.451	0	32.451
Total	966.497	8.412	974.909

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

1. La composición del rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es la siguiente:

Al 30 de septiembre 2013

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Cientes ventas viviendas (a)	29.278.798	0	29.278.798
Cientes contratos suma alzada con terceros no facturados (c - d)	0	23.559.275	23.559.275
Documentos por cobrar (b)	16.241.272	94.652	16.335.924
Otras cuentas por cobrar neto corriente	2.040.608	2.955.696	4.996.304
Cientes contratos suma alzada con terceros (d)	33.280	3.545.952	3.579.232
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	2.796.372	0	2.796.372
Fondo a rendir	2.194.213	26.978	2.221.191
Cientes ventas varias (d)	1.798.215	240.351	2.038.566
Retención contratos suma alzada con terceros (d)	0	1.519.386	1.519.386
Anticipo de proveedores	988.060	35.377	1.023.437
Cuentas corrientes del personal	564.463	230.116	794.579
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores (d)	(1.195.661)	(75.061)	(1.270.722)
Total	54.739.620	32.132.722	86.872.342

Al 31 de diciembre de 2012

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Cientes ventas viviendas (a)	71.635.577	0	71.635.577
Cientes contratos suma alzada con terceros no facturados (c -d)	0	21.953.313	21.953.313
Documentos por cobrar (b)	19.812.140	0	19.812.140
Otras cuentas por cobrar neto corriente	1.069.703	1.735.770	2.805.473
Cientes contratos suma alzada con terceros (d)	65.459	3.446.684	3.512.143
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	34.154.285	0	34.154.285
Fondo a rendir	473.227	5.815	479.042
Cientes ventas varias (d)	1.545.449	107.768	1.653.217
Retención contratos suma alzada con terceros (d)	0	1.470.890	1.470.890
Anticipo de proveedores	1.756.855	7.100	1.763.955
Cuentas corrientes del personal	482.602	207.582	690.184
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores(d)	(1.069.869)	(75.061)	(1.144.930)
Total	130.995.297	28.934.922	159.930.219

- Esta clasificación está compuesta principalmente por deudas hipotecarias (Instituciones financieras), subsidios (Estado), libretas de ahorros (Instituciones financieras), y otros saldos menores (Clientes).
- Corresponde principalmente a documentos en cartera, por anticipos otorgados por clientes, y en menor grado a pagarés por créditos directos otorgados a los clientes.
- Este rubro representa principalmente los costos incurridos en contratos de construcción los que aún no han sido facturados los respectivos estados de pago. Los principales contratos se detallan en nota 33 a los estados financieros consolidados intermedios.
Adicionalmente, existen costos de contratos de construcción realizados, los cuales a la fecha no se encuentran aprobados por el mandante.

d) En relación a los “Deudores Comerciales” para el segmento de Ingeniería y Construcción, a continuación se presenta dicha información desagregada según especialidades.

Deudores comerciales según especialidades		
Ingeniería y Construcción	30.09.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Montaje Industrial	9.766.121	8.192.455
Edificación y Obras Civiles	18.372.958	18.603.371
Otras Especialidades	650.824	107.768
Total	28.789.903	26.903.594

2. Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 , son los siguientes:

Al 30 de septiembre 2013

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	47.591.268	5.528.613	53.119.881
Con vencimiento entre tres y seis meses	2.371.064	99.790	2.470.854
Con vencimiento mayor a seis meses	4.777.288	26.504.319	31.281.607
Total	54.739.620	32.132.722	86.872.342

Al 31 de diciembre de 2012

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	122.907.544	1.221.029	124.128.573
Con vencimiento entre tres y seis meses	1.841.652	4.631.280	6.472.932
Con vencimiento mayor a seis meses	5.176.232	23.007.552	28.183.784
Total	129.925.428	28.859.861	158.785.289

3. Los movimientos de las provisiones de pérdidas por deterioro de deudores son las siguientes:

Al 30 de septiembre 2013

Provisión de pérdidas por deterioro	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Saldo inicial al 01.01.2013	1.069.869	75.061	1.144.930
Aumentos (disminuciones) del período	125.792	0	125.792
Saldo final	1.195.661	75.061	1.270.722

Al 31 de diciembre de 2012

Provisión de pérdidas por deterioro	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Saldo inicial al 01.01.2012	1.030.743	0	1.030.743
Aumentos (disminuciones) del período	39.126	75.061	114.187
Saldo final	1.069.869	75.061	1.144.930

4. El detalle de los montos vigentes y vencidos por tramos de morosidad son los siguientes:

Al 30 de septiembre 2013

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	44.182.822	26.913.034	71.095.856
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	2.851.022	9.503	2.860.525
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	2.455.783	1.053.745	3.509.528
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	4.367.225	3.172.399	7.539.624
Saldos vencidos sobre 365 días	882.768	984.041	1.866.809
Total	54.739.620	32.132.722	86.872.342

Al 31 de diciembre de 2012

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	123.834.977	27.881.443	151.716.420
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	2.473.801	155	2.473.956
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	1.438.579	2.524	1.441.103
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	1.359.344	626.646	1.985.990
Saldos vencidos sobre 365 días	818.727	349.093	1.167.820
Total	129.925.428	28.859.861	158.785.289

5. El detalle del rubro “Derechos por cobrar, no corrientes” al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Derechos por cobrar, no corrientes	30.09.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Inversiones Rupanco SpA	1.229.906	0
Inmobiliaria Santa María Ltda.	544.578	580.734
Melón Hormigones S.A.	327.019	311.159
Total	2.101.503	891.893

El rubro “Derechos por cobrar no corriente” corresponde a una cuentas por cobrar que tiene Inmobiliaria Socovesa Sur S.A sobre Inversiones Rupanco SpA, por la venta de Colegio Chinquihue del Puerto Montt, cuyo vencimiento de la última cuota es noviembre de 2018; y sobre Inmobiliaria Santa María Ltda., cuyo vencimiento de la última cuota será el 5 de diciembre de 2019.

Además de una cuenta por cobrar que tiene Constructora Socovesa Sur 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 no están sujetas a condiciones especiales. Estas operaciones se ajustan a lo establecido en los artículos N° 44, 146 y 147 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 anual UF más 5,36% a septiembre de 2013 (4,86% a diciembre de 2012), a excepción de Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. e Inmobiliaria FCG Ltda. que se aplicó una tasa fija anual de 1% a septiembre de 2013 y diciembre de 2012.

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

El detalle de identificación de vínculo entre controladora y subsidiarias al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 se encuentra en Nota 2.5 a los estados financieros consolidados intermedios "Sociedades filiales".

10.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						30.09.2013 Corrientes	31.12.2012 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\$	2.274.901	131.962
76.210.019-3	Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Asociada	CH\$	2.001.529	388.292
76.025.402-9	Inmobiliaria y Constructora OMBU S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	612.212	0
99.526.730-6	Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	144.201	144.201
76.017.300-2	Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Asociada	CH\$	67.141	63.029
96.869.030-2	Constructora Cuevas y Purcell S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH\$	10.189	10.189
96.655.110-0	Agrícola San Jose de Peralillo	Fact. Servicios	sin vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	1.770	0
99.590.570-1	Agrícola Mollendo S.A.	Fact. Servicios	sin vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	847	0
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.	Fact. Servicios	sin vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	318	0
Total						5.113.108	737.673

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						30.09.2013 Corrientes	31.12.2012 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\$	6.204.235	6.184.393
76.852.520-K	Fondo de Inversión Siena Privado	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	2.648.592	2.619.884
96.869.030-2	Constructora Cuevas y Purcell S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH\$	2.243.583	1.560.905
76.009.562-1	Empresa Maquinarias CYPKO S.A.	Fact. Servicios	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH\$	2.205.800	1.393.196
91.300.000-5	Empresa Constructora Tecsa S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	2.015.713	2.015.713
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	1.457.789	2.668.732
76.137.782-5	Inversiones Inmobiliaria Ebro Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	1.305.323	1.203.228
E-1.615.849	Inversiones Los Andes S.A.	Préstamos	sin vencimiento	Asociada	US\$	974.548	596.874
76.959.890-1	Siena Constructora S.A.	Fact. Servicios	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	0	571.808
76.025.402-9	Inmobiliaria y Constructora OMBU S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	0	18.189
Total						19.055.583	18.832.922

10.3. Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 30 de septiembre de 2013 y 2012.

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACION	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	30.09.2013 M\$	Efecto en resultados (cargo/abono)	30.09.2012 M\$	Efecto en resultados (cargo/abono)
76.126.149-5	INVERSIONES SANTA SOFIA S.A.	ASOCIADA	REAJUSTES DEVENGADOS	6.298	6.298	5.007	5.007
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS			3.412.896	
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	2.136.641		6.740	
76.017.300-2	INMOBILIARIA CASAS DE HACIENDA LTDA.	ASOCIADA	INTERESES DEVENGADOS	3.443	3.443	2.928	2.928
			REAJUSTES DEVENGADOS	669	669	979	979
76.210.019-3	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ALONSO DE CORDOVA S.A.	ASOCIADA	INTERESES DEVENGADOS			2.999	2.999
			REAJUSTES DEVENGADOS	20.587	20.587	158	158
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	1.592.650		301.231	
99.012.000-5	CIA. DE SEGUROS DE VIDA CONSORCIO NACIONAL DE SEGUROS	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS	39.772	(39.772)	33.935	(33.935)
			REAJUSTES DEVENGADOS	57.780	(57.780)	70.433	(70.433)
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	3.362.290		556.422	
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	3.440.000		3.751.481	
91.300.000-5	EMPRESA CONSTRUCTORA TECSA S.A.	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	TRASPASOS DE FONDOS ABONOS			126.234	
76.600.790-2	INMOBILIARIA FCG LTDA.	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS	8.455	(8.455)	20.990	(20.990)
			REAJUSTES DEVENGADOS	12.012	(12.012)	42.281	(42.281)
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	1.768.590		556.422	
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	3.000.000		2.239.649	
76.144.477-8	SANTA MARIA INMOBILIARIA S.A.	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS			74.980	(74.980)
			REAJUSTES DEVENGADOS			36.511	(36.511)
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS			10.771	
76.852.520-K	FONDO DE INVERSION SIENA PRIVADO	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS			41.307	(41.307)
			REAJUSTES DEVENGADOS	28.708	(28.708)	33.532	(33.532)
76.137.782-5	INVERSIONES INMOBILIARIA EBRO LTDA.	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS	48.910	(48.910)	42.176	(42.176)
			REAJUSTES DEVENGADOS	13.185	(13.185)	14.596	(14.596)
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	40.000		30.000	
E-1.615.849	INVERSIONES LOS ANDES S.A.	ASOCIADA	INTERESES DEVENGADOS	17.029	(17.029)	5.726	(5.726)
			DIFERENCIA DE CAMBIO	46.043	(46.043)	25.537	25.537
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	314.602			
76.025.402-9	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA OMBU S.A	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	REAJUSTES DEVENGADOS	5.401	5.401	236	(236)
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	625.000			
96.869.030-2	CONSTRUCTORA CUEVAS Y PURCELL S.A.	RELACIONADA CON ACC. DE FILIAL	TRASPASOS DE FONDOS CARGOS			26.795	
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	607.591		375.000	
			FACTURACION DE EMITIDAS			10.189	
			FACTURACION DE RECIBIDAS	75.087		572.922	
			PAGO DE FACTURACION DE RECIBIDAS			10.438	
76.009.562-1	EMPRESA MAQUINARIAS CYPKO S.A.	RELACIONADA CON ACC. DE FILIAL	FACTURACION DE SERVICIOS RECIBIDAS	812.604		1.330.802	
			PAGO FACTURAS DE SERVICIOS			86.732	
79.806.660-9	BARROS Y ERRAZURIZ ABOGADOS	RELACIONADA CON DIRECTOR	ASESORIAS	215.471	(215.471)	111.492	(111.492)
78.104.870-4	INVERSIONES Y SERVICIOS HARTWIG Y CIA.	RELACIONADA CON DIRECTOR	ASESORIAS	257.636	(257.636)	301.536	(301.536)
79.967.080-1	PROMOC. HABITACIONALES SOLHABIT II LTDA.	RELACIONADA CON DIRECTOR	ASESORIAS	13.980	(13.980)	119.409	(119.409)
76.051.063-7	EMPRENDER CAPACITACION LTDA.	RELACIONADA CON DIRECTOR	FACTURACION DE SERVICIOS			2.620	(2.620)
96.655.110-0	AGRICOLA SAN JOSE DE PERALILLO S.A.	RELACIONADA CON DIRECTOR	COMPRAS	1.295	(1.295)	1.159	(1.159)
			ARRIENDOS	43.111	43.111	42.422	42.422
96.531.570-5	INVERSIONES SAN MIGUEL LTDA.	RELACIONADA CON DIRECTOR	ARRIENDOS	11.048	11.048	17.994	17.994
			SERVICIOS			106	106
72.684.200-0	CORPORACION EDUCACIONAL Y CULTURAL EMPRENDER	RELACIONADA CON DIRECTOR	ARRIENDOS	13.500	13.500	13.500	13.500
			SERVICIOS	13.385	13.385	12.164	12.164
			DONACION	30.425			
78.156.600-4	INVERSIONES JOPADI LTDA.	RELACIONADA CON DIRECTOR	ASESORIAS	80.312	(80.312)		
99.590.570-1	AGRICOLA MOLLENDO S.A.	RELACIONADA CON DIRECTOR	ARRIENDOS	12.151	12.151		
			G. COMUNES	847			

10.4. Directorio y Gerencia de la Sociedad

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

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

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

Remuneración del Directorio

Según lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 18 de abril de 2013 fijó los siguientes montos para el período mayo 2013 a abril 2014 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 12 de abril de 2012 para el período mayo 2012 a abril 2013):

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, el monto provisionado se presenta en el rubro “Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes”.

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 18 de abril de 2013 fijó los siguientes montos para el período mayo 2013 a abril 2014 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 12 de abril de 2012 para el período mayo 2012 a abril 2013):

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.

El detalle de los montos registrados en el período terminado al 30 de septiembre de 2013 y 2012 para los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		30.09.2013			
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Total M\$
Cristian Hartwig Bisquertt	Presidente	01.01.2013 al 30.09.2013	28.881		28.881
Javier Gras Rudloff	Vicepresidente	01.01.2013 al 30.09.2013	16.823		16.823
Justino Negrón Bornand	Director	01.01.2013 al 30.09.2013	12.839	3.215	16.054
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2013 al 30.09.2013	14.441		14.441
José Cox Donoso	Director	01.01.2013 al 30.04.2013	4.797	2.133	6.930
Vicente Domínguez Vial	Director	01.01.2013 al 30.09.2013	14.448	4.289	18.737
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2013 al 30.09.2013	11.235		11.235
Nicolás Gellona Anunategui	Director	01.05.2013 al 30.09.2013	9.645	1.609	11.254
Total			113.109	11.246	124.355

Retribución Directorio		30.09.2012			
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Total M\$
Cristian Hartwig Bisquertt	Presidente	01.01.2012 al 30.09.2012	28.416		28.416
Javier Gras Rudloff	Vicepresidente	01.01.2012 al 30.09.2012	21.321		21.321
Justino Negrón Bornand	Director	01.01.2012 al 30.09.2012	12.625	2.105	14.730
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2012 al 30.09.2012	12.627		12.627
José Cox Donoso	Director	01.01.2012 al 30.09.2012	14.207	2.107	16.314
Vicente Domínguez Vial	Director	01.01.2012 al 30.09.2012	14.208	2.107	16.315
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2012 al 30.09.2012	14.207		14.207
Total			117.611	6.319	123.930

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 del personal clave de las gerencias de la Sociedad al 30 de septiembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

Remuneraciones y compensaciones ejecutivos principales	30.09.2013		30.09.2012	
	Cantidad de ejecutivos	M\$	Cantidad de ejecutivos	M\$
Sueldos fijos y participaciones	35	2.518.738	35	2.457.703
Indemnizaciones por término de relación laboral	3	25.745		
Total		2.544.483		2.457.703

11. INVENTARIOS

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es la siguiente:

Al 30 de septiembre 2013

Clases de Inventarios	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Terrenos	64.907.162	0	64.907.162
Viviendas terminadas	71.750.085	0	71.750.085
Viviendas recibidas en parte de pago	2.486.459	0	2.486.459
Otros inventarios	1.518.053	0	1.518.053
Obras en ejecución	309.064.840	0	309.064.840
Inventarios de materiales	7.186.990	0	7.186.990
Total	456.913.589	0	456.913.589

Al 31 de diciembre de 2012

Clases de Inventarios	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Terrenos	72.653.253	0	72.653.253
Viviendas terminadas	72.674.382	0	72.674.382
Viviendas recibidas en parte de pago	2.666.345	0	2.666.345
Otros inventarios	1.509.307	0	1.509.307
Obras en ejecución	201.583.515	0	201.583.515
Inventarios de materiales	5.911.763	0	5.911.763
Total	356.998.565	0	356.998.565

Para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012, el Grupo rebajó sus inventarios como costo de ventas los siguientes montos:

Rebaja de Inventarios reconocidos como costo durante el período	30.09.2013 M\$	30.09.2012 M\$
Desarrollo Inmobiliario (1)	119.353.373	88.450.517
Ingeniería y Construcción	10.278.533	49.707.564
Totales	129.631.906	138.158.081

(1) El monto de gastos financieros que forman parte del costo, reconocidos en el período terminado al 30 de septiembre de 2013 asciende a M\$ 6.203.884 (M\$ 3.005.976 al 30 de septiembre de 2012).

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS, CORRIENTES

12.1 Activos por Impuestos Corrientes

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es la siguiente:

Activos por Impuestos Corrientes	30.09.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Impuestos por recuperar de años anteriores:		
Beneficio tributario por pérdidas tributarias (PPUA)	1.340.662	931.248
Otros créditos por recuperar	868.779	859.135
Subtotal	2.209.441	1.790.383
Impuestos por recuperar del año actual:		
Provisión impuesto a la renta	(537.442)	(4.166.120)
Beneficio Ley Austral N° 19.606	10.360.163	9.679.317
Pagos provisionales mensuales	3.186.630	5.114.507
Beneficio tributario por pérdidas tributarias (PPUA)	0	986.358
Crédito por gastos de capacitación	166.482	391.514
Crédito especial constructoras	1.349.627	91.731
Crédito por contribuciones bienes raíces	44.557	51.985
Crédito por donaciones	32.378	5.757
Otros créditos por imputar	980.546	0
Iva crédito fiscal	3.019.158	2.832.069
Subtotal	18.602.099	14.987.118
Total	20.811.540	16.777.501

12.2 Pasivos por Impuestos Corrientes

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es la siguiente:

Pasivos por Impuestos Corrientes	30.09.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Provisión impuesto a la renta	814.960	3.526.190
Pagos provisionales mensuales	(235.701)	(1.144.682)
Crédito por contribuciones bienes raíces	0	(18.112)
Crédito por gastos de capacitación	(3.396)	(15.950)
Crédito por donaciones	(4.111)	0
Total	571.752	2.347.446

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

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es la siguiente:

13.1. Detalle de inversiones en asociadas

Al 30 de septiembre 2013

Inversiones en Asociadas	Pais de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 1.1.2013 M\$	Participación en Ganancia (Pérdida) M\$	Otros Incrementos o (Decrementos) M\$	Diferencia de Conversión M\$	Provisión déficit asociadas M\$	Saldo al 30.09.2013 M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	0	(2.026)	0	0	33.833	0
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	2.654.173	256.438	0	134.047	0	3.044.658
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	7.133	(12.064)	0	0	4.931	0
Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A.	Chile	Pesos	33,33%	33,33%	3.000	(83.589)	0	0	83.589	3.000
Total					2.664.306	158.759	0	134.047	122.353	3.047.658

Al 31 de diciembre de 2012

Inversiones en Asociadas	Pais de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 1.1.2012 M\$	Participación en Ganancia (Pérdida) M\$	Otros Incrementos o (Decrementos) M\$	Diferencia de Conversión M\$	Provisión déficit asociadas M\$	Saldo al 31.12.2012 M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	0	(23.265)	0	0	31.808	0
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	2.836.044	32.471	0	(214.342)	0	2.654.173
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	0	95.717	0	0	0	7.133
Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A.	Chile	Pesos	33,33%	33,33%	0	0	3.000	0	0	3.000
Total					2.836.044	104.923	3.000	(214.342)	31.808	2.664.306

13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

Al 30 de septiembre 2013

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%	0	0	67.662	0	0	(4.051)	(4.051)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	8.476.610	13.797.937	4.751.581	1.276.130	7.889.217	(6.520.819)	1.368.398
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	15.222	239.342	264.170	257	0	(192)	(192)
Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A.	33,33%	13.389.382	2.705	13.644.606	0	0	(250.792)	(250.792)
Total		21.881.214	14.039.984	18.728.019	1.276.387	7.889.217	(6.775.854)	1.113.363

Al 31 de diciembre de 2012

Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (Pérdida) neta M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	50,00%	32	0	63.643	0	0	(44.865)	(44.865)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	2.474.674	19.232.477	5.643.850	1.900.162	1.880.483	(1.707.218)	173.265
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	8.124	248.366	264.391	258	6.825.726	(6.634.288)	191.438
Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A.	33,33%	9.000	0	0	0	0	0	0
Total		2.491.830	19.480.843	5.971.884	1.900.420	8.706.209	(8.386.371)	319.838

14. ACTIVOS INTANGIBLES

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

La marca “Almagro” se originó producto de la adquisición del 100% de las acciones de Almagro S.A. con fecha 17 de agosto de 2007. La valorización de esta marca se sustenta en informe realizado por una entidad independiente, 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 octubre de 2012, 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 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. (relacionada por ser accionista común en filiales), estos montos se mantienen clasificados como intangibles, y son rebajados en la medida que sean vendidos o cedidos a filiales del grupo (ver nota 3.2 a los estados financieros consolidados intermedios).

14.1. El detalle del rubro al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Activos Intangibles Neto	30.09.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.741.631	39.741.631
Activos intangibles de vida finita	9.170.251	8.580.823
Activos Intangibles Neto	48.911.882	48.322.454

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	8.240.640	7.868.100
Proyecto desarrollo control de gestión		0
Programas Informáticos (licencias software)	684.599	461.521
Servidumbres	44.941	46.279
Derechos de agua	199.508	204.360
Otros activos intangibles identificables	563	563
Activos Intangibles identificables Neto	48.911.882	48.322.454

Activos Intangibles Brutos	30.09.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.741.631	39.741.631
Activos intangibles de vida finita	11.670.143	11.699.915
Activos intangibles bruto	51.411.774	51.441.546

Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Software Almagro	518.481	518.481
Base datos Almagro	60.035	60.035
Promesa de compra de terrenos	9.143.610	8.771.070
Proyecto desarrollo control de gestión		726.863
Programas informáticos (licencias software)	2.227.528	1.902.977
Servidumbres	56.891	56.891
Derechos de agua	241.094	241.094
Otros activos intangibles identificables	1.020	1.020
Activos Intangibles Identificables Bruto	51.411.774	51.441.546

Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	30.09.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Activos intangibles de vida finita	2.499.892	3.119.092
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	2.499.892	3.119.092

Promesa de compra de terrenos	902.970	902.970
Proyecto desarrollo control de gestión		726.863
Programas Informáticos (licencias software)	1.542.929	1.441.456
Servidumbres	11.950	10.612
Derechos de agua	41.586	36.734
Otros Activos Intangibles Identificables	457	457
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	2.499.892	3.119.092

14.2. El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro de Activos Intangibles, es el siguiente:

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

14.3. El movimiento de Activos Intangibles al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Movimientos período 2013	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\$	M\$
Saldo Inicial al 1.1.2013	39.163.115	518.481	60.035	7.868.100	0	461.521	46.279	204.360	563	48.322.454
Adiciones	0	0	0	271.493	0	324.551	0	0	0	596.044
Amortización	0	0	0	0	0	(101.473)	(1.338)	(4.852)	0	(107.663)
Otros incrementos (disminuciones)	0	0	0	101.047	0	0	0	0	0	101.047
Total cambios	0	0	0	372.540	0	223.078	(1.338)	(4.852)	0	589.428
Saldo final Activos Intangibles al 30.09.2013	39.163.115	518.481	60.035	8.240.640	0	684.599	44.941	199.508	563	48.911.882

Movimientos año 2012	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\$	M\$
Saldo Inicial al 1.1.2012	39.163.115	518.481	60.035	7.775.012	181.743	333.635	47.687	268.162	563	48.348.433
Adiciones	0	0	0	(128.894)	0	248.101	0	0	0	119.207
Desapropiaciones	0	0	0	0	0	0	0	(58.475)	0	(58.475)
Amortización	0	0	0	0	(181.743)	(120.215)	(1.408)	(5.327)	0	(308.693)
Otros incrementos (disminuciones)	0	0	0	221.982	0	0	0	0	0	221.982
Total cambios	0	0	0	93.088	(181.743)	127.886	(1.408)	(63.802)	0	(25.979)
Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2012	39.163.115	518.481	60.035	7.868.100	0	461.521	46.279	204.360	563	48.322.454

De acuerdo con estimaciones y proyecciones de flujos de caja de las unidades generadoras de efectivo, a la que se le atribuye la plusvalía comprada, se puede concluir que su valor es recuperable al cierre del período.

15. PLUSVALIA

Plusvalía Comprada – El saldo de la Plusvalía al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

RUT	Sociedad	30.09.2013 M\$	31.12.2012 M\$
88.452.300-1	Almagro S.A.	12.900.421	12.900.421
Total		12.900.421	12.900.421

16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

16.1. El detalle del rubro al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Clases de Propiedades, plantas y equipos, neto	30.09.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Terrenos	1.060.748	1.540.561
Edificaciones	10.920.357	11.003.185
Maquinarias y equipos	2.445.586	2.663.208
Activos en leasing	2.988.548	3.104.509
Herramientas y equipos livianos	649.191	579.638
Muebles de oficina	306.836	317.753
Maquinaria de oficina	785.481	725.663
Otras propiedades, planta y equipo	101.486	102.747
Total	19.258.233	20.037.264

Clases de Propiedades, plantas y equipos, bruto	30.09.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Terrenos	1.060.748	1.540.561
Edificaciones	12.617.381	12.474.684
Maquinarias y equipos	7.339.551	7.717.960
Activos en leasing	3.622.405	3.622.933
Herramientas y equipos livianos	1.963.515	2.104.051
Muebles de oficina	1.166.797	1.135.895
Maquinaria de oficina	2.586.121	2.634.723
Otras propiedades, planta y equipo	169.120	166.288
Total	30.525.638	31.397.095

Depreciación acumulada	30.09.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Edificaciones	1.697.024	1.471.499
Maquinarias y equipos	4.893.965	5.054.752
Activos en leasing	633.857	518.424
Herramientas y equipos livianos	1.314.324	1.524.413
Muebles de oficina	859.961	818.142
Maquinaria de oficina	1.800.640	1.909.060
Otras propiedades, planta y equipo	67.634	63.541
Total	11.267.405	11.359.831

16.2. El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro de Propiedades, Plantas y Equipo, es el siguiente.

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. El movimiento de Propiedades, Plantas y Equipos al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Movimientos período 2013	Terrenos M\$	Edificaciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Activos en leasing M\$	Herramientas y equipos livianos M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinaria de oficina M\$	Otras Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$	Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$
Saldo al 1.01.2013	1.540.561	11.003.185	2.663.208	3.104.509	579.638	317.753	725.663	102.747	20.037.264
Adiciones	0	220.428	456.033	39.383	237.136	30.233	266.733	3.501	1.253.447
Desapropiaciones	(237.075)	(67.126)	(153.192)	0	(72.806)	0	(40.913)	0	(571.112)
Transferencias a propiedades de inversión	(242.738)	0	0	0	0	0	0	0	(242.738)
Gasto por depreciación	0	(236.130)	(545.766)	(130.041)	(94.777)	(41.307)	(165.316)	(4.605)	(1.217.942)
Otros Incrementos (decrementos)	0	0	25.303	(25.303)	0	157	(686)	(157)	(686)
Total cambios	(479.813)	(82.828)	(217.622)	(115.961)	69.553	(10.917)	59.818	(1.261)	(779.031)
Saldo al 30.09.2013	1.060.748	10.920.357	2.445.586	2.988.548	649.191	306.836	785.481	101.486	19.258.233

Movimientos año 2012	Terrenos M\$	Edificaciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Activos en leasing M\$	Herramientas y equipos livianos M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinaria de oficina M\$	Otras Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$	Propiedades, plantas y equipos, Neto M\$
Saldo al 1.01.2012	1.734.197	11.181.751	2.891.312	2.997.543	200.603	200.550	1.056.315	463.424	20.725.695
Adiciones	0	153.535	394.647	277.348	246.379	23.413	288.311	1.929	1.385.562
Desapropiaciones	(193.636)	(16.719)	(62.407)	0	(29.453)	0	(356)	0	(302.571)
Gasto por depreciación	0	(315.382)	(792.903)	(172.901)	(155.432)	(61.427)	(244.108)	(6.607)	(1.748.760)
Otros Incrementos (decrementos)	0	0	232.559	2.519	317.541	155.217	(374.499)	(355.999)	(22.662)
Total cambios	(193.636)	(178.566)	(228.104)	106.966	379.035	117.203	(330.652)	(360.677)	(688.431)
Saldo al 31.12.2012	1.540.561	11.003.185	2.663.208	3.104.509	579.638	317.753	725.663	102.747	20.037.264

16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos

En el siguiente cuadro se detalla información adicional sobre propiedades, planta y equipos al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012:

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	30.09.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Propiedades, planta y equipos completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	5.127.473	4.068.809

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
Acreedor : Banco Chile

El precio de compraventa fue de M\$ 218.915, el valor nominal del contrato fue de M\$279.440, produciéndose una pérdida a diferir en el mismo período de vida útil del bien por un monto de M\$ 60.525. El saldo de la pérdida por amortizar corresponde a M\$ 49.767 y el monto cargado a resultado en el periodo 2013 asciende a M\$ 905.

17.IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los impuestos diferidos registrados al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

17.1. Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	30.09.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferido relativos a obligaciones por leasing	253.885	310.365
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	506.338	738.221
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	238.932	213.988
Activos por impuestos diferido relativos a provisión vacaciones	240.668	316.357
Activos por impuestos diferido relativo a eliminación de CM existencias	5.307.901	4.334.400
Activos por impuestos diferido relativos a efectos de IFRS al 1/01/2009	0	202.183
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	11.231.116	8.820.107
Activos por impuestos diferido relativos a otros	251.023	371.182
Total	18.029.863	15.306.803

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.

Adicionalmente la sociedad podría recuperar los saldos por impuestos diferidos mediante una reorganización empresarial, tal como, lo permite la normativa tributaria chilena vigente.

17.2. Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos	30.09.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos en leasing	835.251	1.057.977
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de intereses	3.087.742	2.007.760
Pasivos por impuestos diferido marca	6.017.989	6.017.989
Pasivos por impuestos diferido software	88.312	88.312
Pasivos por impuestos diferido activo fijo	70.002	70.002
Pasivos por impuestos diferido base de datos	10.206	10.206
Pasivos por impuestos diferido existencias	312.344	312.344
Pasivos por impuestos diferido otros	594.754	584.323
Total	11.016.600	10.148.913

17.3. Los movimientos activos y pasivos por impuestos diferidos del estado de situación son los siguientes:

Movimientos en Activos por impuestos diferidos	30.09.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	15.306.803	9.612.146
Incremento (decremento) en Activos por impuestos diferidos	312.051	783.951
Incremento (decremento) Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	2.411.009	4.910.706
Cambios en Activos por impuestos diferidos, total	2.723.060	5.694.657
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	18.029.863	15.306.803

Movimientos en Pasivos por impuestos diferidos	30.09.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	10.148.913	9.323.726
Incremento (decremento) en Pasivos por impuestos diferidos	867.687	825.187
Cambios en Pasivos por impuestos diferidos, Total	867.687	825.187
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	11.016.600	10.148.913

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

Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida (presentación)	30.09.2013 M\$	30.09.2012 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(1.352.402)	(1.704.121)
Ajustes al impuesto corriente del periodo anterior	(131.892)	(81.611)
Otros gastos por impuesto corriente	0	7.031
Gasto por impuestos corrientes, Neto, Total	(1.484.294)	(1.778.701)
Ingreso diferido (gasto) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	1.918.178	5.047.252
Beneficio fiscal que surge de activos por impuestos no reconocidos previamente usados para reducir el gasto por impuesto diferido	(62.805)	0
Otro gasto por impuesto diferido	719	0
Gasto por impuestos diferidos, Neto, Total	1.856.092	5.047.252
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	371.798	3.268.551

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

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

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	30.09.2013 M\$	30.09.2012 M\$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	284.336	2.064.394
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imponibles	3.313.249	132.620
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	1.832	(382)
Efecto impositivo de beneficio fiscal no reconocido anteriormente en el estado de resultados	255	(59.820)
Efecto impositivo de una nueva evaluación de activos por impuestos diferidos no reconocidos	439	(30.791)
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en periodos anteriores	(131.891)	0
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	(3.096.422)	1.162.530
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total	87.462	1.204.157
Ingreso (Gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	371.798	3.268.551

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros corrientes	30.09.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Préstamos bancarios	462.313.974	375.916.691
Factoring	7.317.970	20.446.300
Arrendamiento financiero	495.601	498.943
Instrumentos financieros	422.663	234.862
Total	470.550.208	397.096.796

Otros pasivos financieros no corrientes	30.09.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Arrendamiento financiero	792.581	1.115.337
Préstamos bancarios	0	22.840.750
Total	792.581	23.956.087

18.2. Desglose de monedas y vencimientos

El detalle del desglose de monedas y vencimientos para los cierres al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Detalle al 30.09.2013

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			No Corriente			
							Vencimiento			Total Corriente al 30.09.2013 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 30.09.2013 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	PENTA	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,70%	2,70%	Hipotecaria	4.904.496			4.904.496			0
Chile	PENTA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,47%	3,47%	Hipotecaria			696.937	696.937			0
Chile	PENTA	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,34%	2,34%	Hipotecaria		1.219.918		1.219.918			0
Chile	PENTA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,90%	3,90%	Hipotecaria			490.213	490.213			0
Chile	PENTA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,91%	3,91%	Hipotecaria			2.161.970	2.161.970			0
Chile	BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,75%	3,75%	Hipotecaria		2.324.256		2.324.256			0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,18%	7,18%	Hipotecaria	491.066			491.066			0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,18%	7,18%	Hipotecaria	1.553.621			1.553.621			0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,18%	7,18%	Hipotecaria	449.664			449.664			0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,18%	7,18%	Hipotecaria	4.113.827			4.113.827			0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,18%	7,18%	Hipotecaria	577.557			577.557			0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,18%	7,18%	Hipotecaria	798.117			798.117			0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,18%	7,18%	Hipotecaria	1.464.316			1.464.316			0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,18%	7,18%	Hipotecaria	1.628.402			1.628.402			0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,18%	7,18%	Hipotecaria	1.005.446			1.005.446			0
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,18%	7,18%	Hipotecaria	1.762.002			1.762.002			0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,50%	3,50%	Hipotecaria	1.775.229			1.775.229			0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,70%	2,70%	Hipotecaria		2.218.652		2.218.652			0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,90%	2,90%	Hipotecaria	3.094.804			3.094.804			0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,70%	2,70%	Hipotecaria	3.276.793			3.276.793			0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,90%	2,90%	Hipotecaria	2.314.508			2.314.508			0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,90%	2,90%	Hipotecaria	2.332.532			2.332.532			0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,70%	2,70%	Hipotecaria		1.385.907		1.385.907			0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,72%	6,72%	Hipotecaria		2.218.470		2.218.470			0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,72%	6,72%	Hipotecaria		1.514.807		1.514.807			0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,72%	6,72%	Hipotecaria	1.372.051			1.372.051			0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,72%	6,72%	Hipotecaria	2.175.383			2.175.383			0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,72%	6,72%	Hipotecaria		5.791.677		5.791.677			0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,80%	2,80%	Hipotecaria		1.373.348		1.373.348			0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,88%	3,88%	Hipotecaria		2.002.442		2.002.442			0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,88%	3,88%	Hipotecaria		1.712.088		1.712.088			0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,88%	3,88%	Hipotecaria		1.662.023		1.662.023			0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,96%	6,96%	Hipotecaria			1.036.411	1.036.411			0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,00%	7,00%	Hipotecaria			1.898.421	1.898.421			0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,72%	6,72%	Hipotecaria		1.156.128		1.156.128			0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,72%	6,72%	Hipotecaria		1.017.973		1.017.973			0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,48%	6,48%	Hipotecaria		8.416.173		8.416.173			0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,72%	6,72%	Hipotecaria		7.339.118		7.339.118			0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,24%	6,24%	Hipotecaria		608.544		608.544			0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,96%	6,96%	Hipotecaria	3.552.139			3.552.139			0
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,05%	4,05%	Hipotecaria		818.187		818.187			0
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,17%	3,17%	Hipotecaria		2.086.978		2.086.978			0
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,08%	4,08%	Hipotecaria			1.608.911	1.608.911			0
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,96%	3,75%	Hipotecaria	416.120		23.091.030	23.507.150			0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,00%	3,00%	Hipotecaria		959.909		959.909			0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,62%	3,62%	Hipotecaria			298.547	298.547			0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria			471.732	471.732			0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria			475.963	475.963			0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria			7.264.741	7.264.741			0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 30.09.2013 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 30.09.2013 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	1,30%	1,30%	Hipotecaria	3.948.896			3.948.896			0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	1,22%	1,22%	Hipotecaria		2.811.660		2.811.660			0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	1,27%	1,27%	Hipotecaria		612.567		612.567			0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	1,27%	1,27%	Hipotecaria		387.643		387.643			0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	1,27%	1,27%	Hipotecaria		596.417		596.417			0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	1,27%	1,27%	Hipotecaria		355.781		355.781			0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	7,04%	7,04%	Hipotecaria	288.729			288.729			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria			4.650.720	4.650.720			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria		2.034.790		2.034.790			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria	2.688.709			2.688.709			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria		1.017.395		1.017.395			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria		1.017.395		1.017.395			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria		3.306.533		3.306.533			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,14%	7,14%	Hipotecaria		3.240.126		3.240.126			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,14%	7,14%	Hipotecaria		2.984.919		2.984.919			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,14%	7,14%	Hipotecaria		6.112.921		6.112.921			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria		3.459.142		3.459.142			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria		2.307.202		2.307.202			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,98%	6,98%	Hipotecaria	3.775.389			3.775.389			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,00%	7,00%	Hipotecaria		1.975.966		1.975.966			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,98%	6,98%	Hipotecaria	2.299.451			2.299.451			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria			5.806.735	5.806.735			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,93%	6,93%	Hipotecaria	3.002.234			3.002.234			0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria			83.533	83.533			0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,54%	6,54%	Hipotecaria			154.692	154.692			0
Chile	BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,47%	3,47%	Hipotecaria		3.415.617		3.415.617			0
Chile	BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,47%	3,47%	Hipotecaria		1.374.164		1.374.164			0
Chile	BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,47%	3,47%	Hipotecaria		1.012.358		1.012.358			0
Chile	BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,58%	3,58%	Hipotecaria		3.487.362		3.487.362			0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,52%	6,52%	Hipotecaria		2.299.670		2.299.670			0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,52%	6,52%	Hipotecaria		6.900.466		6.900.466			0
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,34%	2,34%	Hipotecaria		2.290.017		2.290.017			0
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,71%	4,71%	Hipotecaria			2.310.311	2.310.311			0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	5,10%	5,10%	Hipotecaria	2.966.852			2.966.852			0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,72%	6,72%	Hipotecaria	3.853.200			3.853.200			0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,70%	2,70%	Hipotecaria		2.654.277		2.654.277			0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,50%	2,50%	Hipotecaria		4.438.515		4.438.515			0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,70%	2,70%	Hipotecaria		1.512.288		1.512.288			0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,90%	2,90%	Hipotecaria		1.826.442		1.826.442			0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,60%	6,60%	Hipotecaria		4.335.285		4.335.285			0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,72%	6,72%	Hipotecaria		1.051.518		1.051.518			0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,70%	2,70%	Hipotecaria		915.679		915.679			0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,97%	6,97%	Hipotecaria		10.790.738		10.790.738			0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,44%	4,44%	Hipotecaria			458.435	458.435			0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,36%	4,36%	Hipotecaria			376.650	376.650			0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,96%	6,96%	Hipotecaria	2.077.801			2.077.801			0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,96%	6,96%	Hipotecaria	1.292.185			1.292.185			0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,96%	6,96%	Hipotecaria	7.484.237			7.484.237			0
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,08%	4,08%	Hipotecaria			2.507.654	2.507.654			0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,96%	6,96%	Hipotecaria			2.822.815	2.822.815			0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 30.09.2013 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 30.09.2013 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria			15.555.719	15.555.719			0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria			1.192.435	1.192.435			0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria			475.572	475.572			0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,89%	6,89%	Hipotecaria		2.059.623		2.059.623			0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,62%	3,62%	Hipotecaria			3.410.667	3.410.667			0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,62%	3,62%	Hipotecaria			2.097.863	2.097.863			0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	1,57%	1,57%	Hipotecaria			11.106.070	11.106.070			0
Chile	ESTADO	US\$	Sujeta a liberación de garantías	7,04%	7,04%	Hipotecaria	605.546			605.546			0
Chile	INTERNACIONAL	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,43%	3,43%	Hipotecaria	2.581.926			2.581.926			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria			6.419.363	6.419.363			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria		3.212.108		3.212.108			0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,72%	6,72%	Hipotecaria		10.573.829		10.573.829			0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,60%	6,60%	Hipotecaria		2.139.088		2.139.088			0
Chile	SCOTIABANK	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,70%	2,70%	Hipotecaria	1.158.441			1.158.441			0
Chile	SANTANDER	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,44%	4,44%	Hipotecaria		6.624.741		6.624.741			0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,96%	6,96%	Hipotecaria			11.361.116	11.361.116			0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,55%	2,55%	Hipotecaria		720.627		720.627			0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,55%	2,55%	Hipotecaria		555.830		555.830			0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,53%	2,53%	Hipotecaria		181.496		181.496			0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,08%	7,08%	Hipotecaria			471.286	471.286			0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,72%	6,72%	Hipotecaria		374.882		374.882			0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,91%	3,91%	Hipotecaria		516.031		516.031			0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,82%	6,82%	Hipotecaria			532.135	532.135			0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,82%	6,82%	Hipotecaria			555.492	555.492			0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,53%	2,53%	Hipotecaria		412.126		412.126			0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,96%	6,96%	Hipotecaria	514.361			514.361			0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,67%	2,67%	Hipotecaria		346.611		346.611			0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,72%	2,72%	Hipotecaria		341.838		341.838			0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,91%	3,91%	Hipotecaria		373.630		373.630			0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,80%	2,80%	Hipotecaria	264.896			264.896			0
Chile	CHILE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,42%	3,42%	Hipotecaria		180.230		180.230			0
Chile	SECURITY	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,70%	2,70%	Hipotecaria		1.374.422		1.374.422			0
Chile	SECURITY	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,85%	2,85%	Hipotecaria	1.101.399			1.101.399			0
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,73%	6,73%	Hipotecaria	1.774.181			1.774.181			0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,84%	6,84%	Hipotecaria			563.917	563.917			0
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,84%	6,84%	Hipotecaria			563.917	563.917			0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,14%	4,14%	Hipotecaria			576.091	576.091			0
Chile	ITAU	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,55%	6,55%	Hipotecaria			556.219	556.219			0
Chile	ITAU	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,33%	2,33%	Hipotecaria		320.618		320.618			0
Chile	BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,47%	3,47%	Hipotecaria		5.662.801		5.662.801			0
Chile	BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,47%	3,47%	Hipotecaria		809.886		809.886			0
Chile	BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,47%	3,47%	Hipotecaria		1.164.212		1.164.212			0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,97%	6,97%	Hipotecaria		5.420.652		5.420.652			0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,44%	4,44%	Hipotecaria			1.489.768	1.489.768			0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,72%	6,72%	Hipotecaria		6.089.856		6.089.856			0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,72%	6,72%	Hipotecaria		998.384		998.384			0
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,72%	6,72%	Hipotecaria		1.101.087		1.101.087			0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria			1.544.859	1.544.859			0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria			2.189.635	2.189.635			0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria			1.001.205	1.001.205			0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente			
							Vencimiento			Total Corriente al 30.09.2013 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 30.09.2013 M\$	
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$		
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria				460.554	460.554			0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria				157.189	157.189			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria				1.152.350	1.152.350			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,14%	7,14%	Hipotecaria			856.575		856.575			0
Chile	SCOTIABANK	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,50%	3,50%	Hipotecaria				2.139.234	2.139.234			0
Chile	SCOTIABANK	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,65%	2,65%	Hipotecaria	1.148.457				1.148.457			0
Chile	SCOTIABANK	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,25%	4,25%	Hipotecaria		1.134.946			1.134.946			0
Chile	SCOTIABANK	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,65%	2,65%	Hipotecaria	1.379.774				1.379.774			0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,84%	6,84%	Hipotecaria				971.290	971.290			0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,84%	6,84%	Hipotecaria				963.277	963.277			0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,20%	4,20%	Hipotecaria				6.699.524	6.699.524			0
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,82%	3,82%	Hipotecaria				734.931	734.931			0
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,46%	4,46%	Hipotecaria				954.261	954.261			0
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,30%	4,30%	Hipotecaria				282.149	282.149			0
Chile	ESTADO	US\$	Anual	2,50%	2,50%	Prenda				9.850.691	9.850.691			0
Chile	BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,47%	3,47%	Hipotecaria		4.627.698			4.627.698			0
Chile	BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,47%	3,47%	Hipotecaria		1.214.829			1.214.829			0
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,97%	6,97%	Hipotecaria		4.309.003			4.309.003			0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,90%	3,90%	Hipotecaria		1.146.305			1.146.305			0
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,36%	4,36%	Hipotecaria				1.517.751	1.517.751			0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria				2.102.530	2.102.530			0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria				1.101.325	1.101.325			0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria				1.101.325	1.101.325			0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria				902.086	902.086			0
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantías	4,83%	4,83%	Hipotecaria				152.503	152.503			0
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	6,72%	6,72%	Hipotecaria		18.542.988			18.542.988			0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,50%	2,50%	Hipotecaria		1.368.862			1.368.862			0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,90%	2,90%	Hipotecaria	798.561				798.561			0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,90%	2,90%	Hipotecaria	798.561				798.561			0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,50%	2,50%	Hipotecaria		2.707.273			2.707.273			0
Chile	BCI	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,90%	2,90%	Hipotecaria	1.018.749				1.018.749			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria				2.552.384	2.552.384			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria				1.191.260	1.191.260			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria				1.321.036	1.321.036			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria				904.401	904.401			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria			1.365.549		1.365.549			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantías	7,14%	7,14%	Hipotecaria		3.711.478			3.711.478			0
	Total Préstamos bancarios						95.521.820	209.250.353	157.541.801	462.313.974	0	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 30.09.2013 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 30.09.2013 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	4,44%	4,44%	Pagarés por cobrar			1.340.133	1.340.133			0
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	5,88%	5,88%	Pagarés por cobrar		2.663.990		2.663.990			0
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	3,12%	3,12%	Documentos por cobrar		3.313.847		3.313.847			0
Total Factoring							0	5.977.837	1.340.133	7.317.970	0	0	0
Chile	CORPBANCA	UF	Semestral	4,22%	4,22%	Seguro de Tasa	52.153			52.153			0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	7,04%	7,04%	Seguro de Tasa		52.595		52.595			0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Seguro de Tasa		62.799		62.799			0
Chile	EUROAMERICA	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio		3.085		3.085			0
Chile	SCOTIABANK	US\$	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Tipo de cambio	199			199			0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	4,45%	4,45%	Seguro de Tasa			251.832	251.832			0
Total Instrumentos financieros							52.352	118.479	251.832	422.663	0	0	0
Chile	CHILE	UF	Mensual	3,98%	3,98%	Prenda	15.844	31.846	145.945	193.635	573.959		573.959
Chile	CHILE	UF	Mensual	5,08%	5,08%	Prenda	1.880	3.740	17.227	22.847	53.618		53.618
Chile	CHILE	UF	Mensual	4,32%	4,32%	Prenda	2.920	5.683	26.140	34.743	55.168		55.168
Chile	CHILE	UF	Mensual	5,40%	5,40%	Prenda	1.158	2.039	9.403	12.600	22.309		22.309
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	5,12%	5,12%	Prenda	726	1.337	6.157	8.220	13.799		13.799
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	5,38%	5,38%	Prenda	404	798	3.678	4.880	8.722		8.722
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	6,20%	6,20%	Prenda	305	546	3.175	4.026	7.014		7.014
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	4,25%	4,25%	Prenda	11.887	23.230	106.594	141.711			0
Chile	BCI	UF	Mensual	5,17%	5,17%	Prenda	287	570	2.624	3.481	2.727		2.727
Chile	BCI	UF	Mensual	7,21%	7,21%	Prenda	854	1.604	7.461	9.919	9.683		9.683
Chile	BCI	UF	Mensual	17,60%	17,60%	Prenda	925	1.791	8.738	11.454	8.788		8.788
Chile	BCI	UF	Mensual	26,81%	26,81%	Prenda	539	1.081	2.920	4.540			0
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	8,24%	8,24%	Prenda	325	557	2.602	3.484	4.053		4.053
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	6,70%	6,70%	Prenda	1.180	2.058	9.550	12.788	17.019		17.019
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	6,92%	6,92%	Prenda	212	416	1.934	2.562	3.214		3.214
Chile	Tanner Leasing S.A.	UF	Mensual	10,42%	10,42%	Prenda	636	1.176	5.552	7.364	11.745		11.745
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	7,00%	7,00%	Prenda	711	3.620	4.485	8.816	763		763
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	5,79%	5,79%	Prenda	3.280	3.326		6.606			0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	6,12%	6,12%	Prenda	317	1.608		1.925			0
Total Arrendamientos Financiero							44.390	87.026	364.185	495.601	792.581	0	792.581
Totales							95.618.562	215.433.695	159.497.951	470.550.208	792.581	0	792.581

Detalle al 31.12.2012

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			No Corriente			
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2012 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2012 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantías	7,55%	7,55%	Hipotecaria	484.846			484.846			0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantías	7,55%	7,55%	Hipotecaria	2.595.975			2.595.975			0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantías	7,55%	7,55%	Hipotecaria	1.533.940			1.533.940			0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantías	7,55%	7,55%	Hipotecaria	443.968			443.968			0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantías	7,55%	7,55%	Hipotecaria	4.061.713			4.061.713			0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantías	7,55%	7,55%	Hipotecaria	570.240			570.240			0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantías	7,55%	7,55%	Hipotecaria	788.007			788.007			0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantías	7,55%	7,55%	Hipotecaria	1.445.767			1.445.767			0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantías	7,55%	7,55%	Hipotecaria	1.607.773			1.607.773			0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantías	7,55%	7,55%	Hipotecaria	992.709			992.709			0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantías	7,55%	7,55%	Hipotecaria	1.739.681			1.739.681			0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantías	7,20%	7,20%	Hipotecaria	1.363.933			1.363.933			0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantías	7,32%	7,32%	Hipotecaria	2.151.019			2.151.019			0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantías	7,44%	7,44%	Hipotecaria	2.245.664			2.245.664			0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantías	7,44%	7,44%	Hipotecaria	1.533.376			1.533.376			0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantías	7,44%	7,44%	Hipotecaria		3.056.934		3.056.934			0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantías	7,56%	7,56%	Hipotecaria		2.204.717		2.204.717			0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantías	7,68%	7,68%	Hipotecaria	1.772.473			1.772.473			0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantías	7,80%	7,80%	Hipotecaria		3.302.288		3.302.288			0
Chile	BICE	PESOS	Liberación de garantías	7,62%	7,62%	Hipotecaria	1.017.695			1.017.695			0
Chile	BICE	PESOS	Liberación de garantías	7,80%	7,80%	Hipotecaria	1.694.883			1.694.883			0
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantías	6,89%	6,89%	Hipotecaria	580.342			580.342			0
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantías	6,89%	6,89%	Hipotecaria	1.118.037			1.118.037			0
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantías	6,89%	6,89%	Hipotecaria	447.626			447.626			0
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantías	6,89%	6,89%	Hipotecaria	3.140.081			3.140.081			0
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantías	6,89%	6,89%	Hipotecaria	2.115.268			2.115.268			0
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantías	6,89%	6,89%	Hipotecaria	731.205			731.205			0
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantías	6,89%	6,89%	Hipotecaria	187.555			187.555			0
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantías	7,13%	7,13%	Hipotecaria	1.135.806			1.135.806			0
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantías	7,13%	7,13%	Hipotecaria	1.000.080			1.000.080			0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Liberación de garantías	7,72%	7,72%	Hipotecaria	3.451.369			3.451.369			0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Liberación de garantías	7,92%	7,92%	Hipotecaria		1.652.517		1.652.517			0
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantías	6,82%	6,82%	Hipotecaria	297.991			297.991			0
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantías	7,41%	7,41%	Hipotecaria		484.198		484.198			0
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantías	7,55%	7,55%	Hipotecaria	955.849			955.849			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	7,40%	7,40%	Hipotecaria	3.223.191			3.223.191			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	7,40%	7,40%	Hipotecaria	4.377.927			4.377.927			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	7,40%	7,40%	Hipotecaria	6.080.971			6.080.971			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	7,68%	7,68%	Hipotecaria		4.671.371		4.671.371			0
Chile	CORPBANCA	UF	Liberación de garantías	3,75%	3,75%	Hipotecaria		195.099	195.099	22.840.750			22.840.750
Chile	PENTA	UF	Liberación de garantías	4,35%	4,35%	Hipotecaria		5.208.715		5.208.715			0
Chile	SANTANDER	UF	Liberación de garantías	3,14%	3,14%	Hipotecaria	507.484			507.484			0
Chile	SANTANDER	UF	Liberación de garantías	3,14%	3,14%	Hipotecaria	2.029.936			2.029.936			0
Chile	SANTANDER	UF	Liberación de garantías	3,14%	3,14%	Hipotecaria	1.014.967			1.014.967			0
Chile	SANTANDER	UF	Liberación de garantías	3,14%	3,14%	Hipotecaria	1.014.967			1.014.967			0
Chile	SANTANDER	UF	Liberación de garantías	3,14%	3,14%	Hipotecaria	3.298.645			3.298.645			0
Chile	SANTANDER	UF	Liberación de garantías	3,85%	3,85%	Hipotecaria	3.450.891			3.450.891			0
Chile	ESTADO	US\$	Liberación de garantías	2,11%	2,11%	Hipotecaria		474.205		474.205			0
Chile	ESTADO	US\$	Liberación de garantías	2,11%	2,11%	Hipotecaria		7.302.834		7.302.834			0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			No Corriente		
							Vencimiento		Total Corriente al 31.12.2012 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2012 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$		Más de 3 a 12 Meses M\$	1 a 5 Años M\$	
Chile	ESTADO	US\$	Liberación de garantías	3,29%	3,29%	Hipotecaria		614.540		614.540		0
Chile	ESTADO	US\$	Liberación de garantías	3,30%	3,30%	Hipotecaria		630.039		630.039		0
Chile	ESTADO	US\$	Liberación de garantías	3,30%	3,30%	Hipotecaria		398.699		398.699		0
Chile	ESTADO	US\$	Liberación de garantías	3,30%	3,30%	Hipotecaria		365.927		365.927		0
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantías	7,33%	7,33%	Hipotecaria	83.507			83.507		0
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantías	7,33%	7,33%	Hipotecaria	154.643			154.643		0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria	858.630			858.630		0
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantías	6,78%	6,78%	Hipotecaria	4.764.363			4.764.363		0
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantías	7,28%	7,28%	Hipotecaria	1.162.773			1.162.773		0
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantías	7,32%	7,32%	Hipotecaria		2.004.880		2.004.880		0
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantías	7,47%	7,47%	Hipotecaria			1.349.318	1.349.318		0
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantías	7,90%	7,90%	Hipotecaria		11.358.127		11.358.127		0
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	7,68%	7,68%	Hipotecaria		7.769.366		7.769.366		0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Liberación de garantías	7,10%	7,10%	Hipotecaria	2.286.536			2.286.536		0
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Liberación de garantías	7,90%	7,90%	Hipotecaria	6.864.524			6.864.524		0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantías	7,55%	7,55%	Hipotecaria	3.391.608			3.391.608		0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantías	7,55%	7,55%	Hipotecaria	1.364.504			1.364.504		0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantías	7,55%	7,55%	Hipotecaria	1.005.242			1.005.242		0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantías	7,20%	7,20%	Hipotecaria	4.445.140			4.445.140		0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantías	7,20%	7,20%	Hipotecaria	1.045.296			1.045.296		0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantías	7,32%	7,32%	Hipotecaria	3.810.045			3.810.045		0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantías	7,32%	7,32%	Hipotecaria	4.331.909			4.331.909		0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantías	7,44%	7,44%	Hipotecaria		1.804.092		1.804.092		0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantías	7,56%	7,56%	Hipotecaria		2.637.606		2.637.606		0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantías	7,68%	7,68%	Hipotecaria	2.920.388			2.920.388		0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantías	7,68%	7,68%	Hipotecaria		1.523.895		1.523.895		0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantías	7,80%	7,80%	Hipotecaria		922.803		922.803		0
Chile	BICE	PESOS	Liberación de garantías	7,80%	7,80%	Hipotecaria		10.725.323		10.725.323		0
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantías	7,33%	7,33%	Hipotecaria	10.389.552			10.389.552		0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Liberación de garantías	7,48%	7,48%	Hipotecaria	2.830.414			2.830.414		0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Liberación de garantías	7,72%	7,72%	Hipotecaria	2.018.856			2.018.856		0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Liberación de garantías	7,72%	7,72%	Hipotecaria	1.285.002			1.285.002		0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Liberación de garantías	7,72%	7,72%	Hipotecaria	7.271.920			7.271.920		0
Chile	CORPBANCA	PESOS	Liberación de garantías	8,04%	8,04%	Hipotecaria		2.654.100		2.654.100		0
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantías	6,82%	6,82%	Hipotecaria	3.404.332			3.404.332		0
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantías	6,82%	6,82%	Hipotecaria	2.093.966			2.093.966		0
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantías	7,37%	7,37%	Hipotecaria	2.048.353			2.048.353		0
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantías	7,70%	7,70%	Hipotecaria		16.444.231		16.444.231		0
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantías	7,70%	7,70%	Hipotecaria		1.260.544		1.260.544		0
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantías	7,70%	7,70%	Hipotecaria		502.736		502.736		0
Chile	INTERNACIONAL	PESOS	Liberación de garantías	7,71%	7,71%	Hipotecaria	2.553.105			2.553.105		0
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	7,68%	7,68%	Hipotecaria		6.353.530		6.353.530		0
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Liberación de garantías	7,08%	7,08%	Hipotecaria	2.140.386			2.140.386		0
Chile	SANTANDER	UF	Liberación de garantías	3,11%	3,11%	Hipotecaria	3.203.971			3.203.971		0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantías	7,55%	7,55%	Hipotecaria	4.595.169			4.595.169		0
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantías	7,55%	7,55%	Hipotecaria	1.206.290			1.206.290		0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantías	7,20%	7,20%	Hipotecaria	1.370.905			1.370.905		0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantías	7,32%	7,32%	Hipotecaria	18.540.036			18.540.036		0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantías	7,32%	7,32%	Hipotecaria		788.789		788.789		0
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantías	7,44%	7,44%	Hipotecaria	2.695.543			2.695.543		0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			No Corriente			
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2012 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2012 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantías	7,44%	7,44%	Hipotecaria		788.789		788.789		0	
Chile	BICE	PESOS	Liberación de garantías	7,50%	7,50%	Hipotecaria	1.131.347			1.131.347		0	
Chile	BICE	PESOS	Liberación de garantías	7,80%	7,80%	Hipotecaria		4.282.881		4.282.881		0	
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantías	7,33%	7,33%	Hipotecaria	7.373.852			7.373.852		0	
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantías	7,70%	7,70%	Hipotecaria		953.611		953.611		0	
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantías	7,70%	7,70%	Hipotecaria		2.222.623		2.222.623		0	
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantías	7,70%	7,70%	Hipotecaria		1.164.231		1.164.231		0	
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantías	7,70%	7,70%	Hipotecaria		1.164.231		1.164.231		0	
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	7,52%	7,52%	Hipotecaria		1.383.823		1.383.823		0	
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	7,68%	7,68%	Hipotecaria		2.563.716		2.563.716		0	
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	7,86%	7,86%	Hipotecaria		1.303.122		1.303.122		0	
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	7,86%	7,86%	Hipotecaria		1.303.122		1.303.122		0	
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	7,86%	7,86%	Hipotecaria		892.137		892.137		0	
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantías	7,55%	7,55%	Hipotecaria	5.622.996			5.622.996		0	
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantías	7,55%	7,55%	Hipotecaria	804.193			804.193		0	
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantías	7,55%	7,55%	Hipotecaria	1.156.028			1.156.028		0	
Chile	BICE	PESOS	Liberación de garantías	7,80%	7,80%	Hipotecaria		5.387.791		5.387.791		0	
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantías	7,33%	7,33%	Hipotecaria	5.983.724			5.983.724		0	
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantías	7,33%	7,33%	Hipotecaria	980.985			980.985		0	
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantías	7,33%	7,33%	Hipotecaria	1.081.898			1.081.898		0	
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantías	7,70%	7,70%	Hipotecaria		1.633.098		1.633.098		0	
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantías	7,70%	7,70%	Hipotecaria		2.314.703		2.314.703		0	
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantías	7,70%	7,70%	Hipotecaria		1.058.392		1.058.392		0	
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantías	7,70%	7,70%	Hipotecaria		486.860		486.860		0	
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantías	7,70%	7,70%	Hipotecaria		166.167		166.167		0	
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	7,40%	7,40%	Hipotecaria	852.098			852.098		0	
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	7,86%	7,86%	Hipotecaria		1.136.723		1.136.723		0	
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Liberación de garantías	7,20%	7,20%	Hipotecaria	2.108.821			2.108.821		0	
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Liberación de garantías	7,20%	7,20%	Hipotecaria	1.140.848			1.140.848		0	
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Liberación de garantías	7,20%	7,20%	Hipotecaria	1.113.318			1.113.318		0	
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Liberación de garantías	7,20%	7,20%	Hipotecaria	1.370.633			1.370.633		0	
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Liberación de garantías	7,44%	7,44%	Hipotecaria		971.002		971.002		0	
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Liberación de garantías	7,44%	7,44%	Hipotecaria		962.994		962.994		0	
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantías	7,33%	7,33%	Hipotecaria	721.174			721.174		0	
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantías	7,33%	7,33%	Hipotecaria	556.251			556.251		0	
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantías	7,67%	7,67%	Hipotecaria		368.729		368.729		0	
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantías	7,80%	7,80%	Hipotecaria		184.726		184.726		0	
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantías	7,80%	7,80%	Hipotecaria		462.985		462.985		0	
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantías	7,93%	7,93%	Hipotecaria		506.224		506.224		0	
Chile	ITAU	PESOS	Liberación de garantías	6,96%	6,96%	Hipotecaria	507.733			507.733		0	
Chile	ITAU	PESOS	Liberación de garantías	6,96%	6,96%	Hipotecaria	507.733			507.733		0	
Chile	ITAU	PESOS	Liberación de garantías	6,96%	6,96%	Hipotecaria	507.733			507.733		0	
Chile	ITAU	PESOS	Liberación de garantías	7,44%	7,44%	Hipotecaria	252.113			252.113		0	
Chile	ITAU	PESOS	Liberación de garantías	7,44%	7,44%	Hipotecaria	508.268			508.268		0	
Chile	ITAU	PESOS	Liberación de garantías	7,44%	7,44%	Hipotecaria	508.268			508.268		0	
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	7,40%	7,40%	Hipotecaria	547.562			547.562		0	
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	7,40%	7,40%	Hipotecaria	562.578			562.578		0	
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	7,40%	7,40%	Hipotecaria	562.578			562.578		0	
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	7,40%	7,40%	Hipotecaria	562.578			562.578		0	
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	7,40%	7,40%	Hipotecaria	562.578			562.578		0	

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2012 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2012 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	7,40%	7,40%	Hipotecaria	562.578			562.578			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	7,40%	7,40%	Hipotecaria	562.578			562.578			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	7,40%	7,40%	Hipotecaria	562.578			562.578			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	7,40%	7,40%	Hipotecaria	562.578			562.578			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	7,40%	7,40%	Hipotecaria	562.578			562.578			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	7,40%	7,40%	Hipotecaria	562.578			562.578			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	8,14%	8,14%	Hipotecaria		501.243		501.243			0
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantías	8,14%	8,14%	Hipotecaria		172.889		172.889			0
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantías	7,95%	7,95%	Hipotecaria		264.377		264.377			0
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantías	7,95%	7,95%	Hipotecaria		459.540		459.540			0
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantías	7,95%	7,95%	Hipotecaria		303.486		303.486			0
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantías	7,95%	7,95%	Hipotecaria			31.283	31.283			0
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantías	7,95%	7,95%	Hipotecaria		157.937		157.937			0
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantías	7,95%	7,95%	Hipotecaria		574.994		574.994			0
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantías	7,95%	7,95%	Hipotecaria		503.120		503.120			0
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantías	7,56%	7,56%	Hipotecaria			6.823.188	6.823.188			0
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	7,72%	5,51%	Prenda		8.372.697		8.372.697			0
Chile	ESTADO	UF	Anual	4,84%	5,48%	Prenda		10.123.720		10.123.720			0
Total Préstamos bancarios							215.304.114	146.498.750	14.113.827	375.916.691	22.840.750	0	22.840.750
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	6,48%	6,48%	Documentos por cobrar		6.585.765		6.585.765			0
Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	7,56%	7,56%	Documentos por cobrar	5.558.508			5.558.508			0
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	5,88%	5,88%	Pagarés por cobrar			2.635.573	2.635.573			0
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	5,64%	5,64%	Documentos por cobrar	2.790.319			2.790.319			0
Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	7,56%	7,56%	Documentos por cobrar	2.876.135			2.876.135			0
Total Factoring							11.224.962	6.585.765	2.635.573	20.446.300	0	0	0
Chile	Corpbanca	UF	Semestral	4,11%	4,11%	Seguro de Tasa			129.097	129.097			0
Chile	EUROAMERICA	UF	Al Vencimiento	0,00%	0,00%	Inflación		1.308		1.308			0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	7,87%	7,87%	Seguro de Tasa		62.294		62.294			0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	7,92%	7,92%	Seguro de Tasa		26.250		26.250			0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	7,48%	7,48%	Seguro de Tasa		13.472		13.472			0
Chile	ESTADO	US\$	Al Vencimiento	7,48%	7,48%	Seguro de Tasa		875		875			0
Chile	ITAU	UF	Mensual	6,96%	6,96%	Seguro de Tasa			522	522			0
Chile	ITAU	UF	Mensual	6,96%	6,96%	Seguro de Tasa			522	522			0
Chile	ITAU	UF	Mensual	6,96%	6,96%	Seguro de Tasa			522	522			0
Total Instrumentos financieros							0	104.199	130.663	234.862	0	0	0

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2012 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2012 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	CHILE	UF	Mensual	4,32%	4,32%	Prenda	2.827	5.425	24.951	33.203	80.426		80.426
Chile	CHILE	UF	Mensual	3,98%	3,98%	Prenda	15.309	30.577	140.127	186.013	712.099		712.099
Chile	CHILE	UF	Mensual	5,08%	5,08%	Prenda	1.807	3.561	16.405	21.773	70.078		70.078
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	5,12%	5,12%	Prenda	712	1.272	5.861	7.845	19.739		19.739
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	5,38%	5,38%	Prenda	389	758	3.495	4.642	12.267		12.267
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	6,20%	6,20%	Prenda	298	515	3.028	3.841	9.437		9.437
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	4,25%	4,25%	Prenda	11.649	22.260	102.138	136.047	105.438		105.438
Chile	BCI	UF	Mensual	5,17%	5,17%	Prenda	276	542	2.497	3.315	5.294		5.294
Chile	BCI	UF	Mensual	7,21%	7,21%	Prenda	826	1.504	6.993	9.323	16.958		16.958
Chile	BCI	UF	Mensual	7,04%	7,04%	Prenda	837	1.554	7.581	9.972	17.336		17.336
Chile	BCI	UF	Mensual	7,55%	7,55%	Prenda	461	876	4.459	5.796	2.888		2.888
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	8,24%	8,24%	Prenda	258	521	2.158	2.937	6.583		6.583
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	6,70%	6,70%	Prenda	965	1.947	8.008	10.920	26.281		26.281
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	6,92%	6,92%	Prenda	202	391	1.817	2.410	5.092		5.092
Chile	TANNER Leasing S.A.	UF	Mensual	10,42%	10,42%	Prenda	605	1.076	5.081	6.762	17.109		17.109
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	7,00%	7,00%	Prenda	668	1.347	6.261	8.276	7.352		7.352
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	10,56%	10,56%	Prenda	584	1.186		1.770			0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	10,32%	10,32%	Prenda	726	1.470	3.016	5.212			0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	5,79%	5,79%	Prenda	3.125	6.294	25.774	35.193			0
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	6,12%	6,12%	Prenda	299	603	2.791	3.693	960		960
Total Arrendamientos Financiero							42.823	83.679	372.441	498.943	1.115.337	0	1.115.337
Totales							226.571.899	153.272.393	17.252.504	397.096.796	23.956.087	0	23.956.087

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

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

Detalle de créditos bancarios al 30.09.2013					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	PENTA	UF	2,34%		1.224.348					1.224.348
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	PENTA	UF	2,70%	4.910.349						4.910.349
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	PENTA	UF	3,47%		704.684					704.684
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	PENTA	UF	3,90%			500.938				500.938
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	PENTA	UF	3,91%			2.236.348				2.236.348
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,18%	577.670						577.670
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,18%	1.628.720						1.628.720
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,18%	1.005.643						1.005.643
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,18%	491.162						491.162
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,18%	449.752						449.752
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,18%	4.114.633						4.114.633
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,18%	1.762.347						1.762.347
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,18%	798.274						798.274
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,18%	1.464.603						1.464.603
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,18%	1.553.926						1.553.926
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	UF	3,75%		2.340.132					2.340.132
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	6,72%		2.232.891					2.232.891
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	6,72%		1.524.654					1.524.654
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	6,72%	1.375.840						1.375.840
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	6,72%	2.181.390						2.181.390
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	6,72%		5.832.365					5.832.365
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	2,90%	3.098.770						3.098.770
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	2,70%		2.227.945					2.227.945
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	2,70%	3.281.928						3.281.928
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	3,50%	1.775.571						1.775.571
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	2,90%	2.317.473						2.317.473
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	2,70%		1.389.530					1.389.530
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	2,90%	2.334.398						2.334.398
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	4,44%						1.673.344	1.673.344
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	UF	3,88%		1.676.342					1.676.342
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	UF	6,96%			1.083.579				1.083.579
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	UF	3,88%		1.726.839					1.726.839
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	UF	2,80%		1.380.171					1.380.171
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	UF	3,88%		2.019.694					2.019.694
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	7,00%		1.952.308					1.952.308
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,48%		8.524.710					8.524.710
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,72%		1.167.093					1.167.093
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,72%		7.410.317					7.410.317
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,72%		1.027.629					1.027.629

Detalle de créditos bancarios al 30.09.2013					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
97.023.000-0	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	UF	3,75%			23.531.203				23.531.203
97.023.000-0	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	UF	4,08%		1.627.292					1.627.292
97.023.000-0	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	UF	4,05%		824.552					824.552
97.023.000-0	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	UF	3,17%		2.094.662					2.094.662
97.023.000-0	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	6,96%	3.558.791						3.558.791
97.023.000-0	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	6,24%		613.807					613.807
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	3,00%		962.935					962.935
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	4,83%		482.609					482.609
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	4,83%		486.938					486.938
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	3,62%		301.723					301.723
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	4,83%		7.432.253					7.432.253
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	1,30%	3.953.151						3.953.151
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	1,27%		614.311					614.311
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	1,27%		388.746					388.746
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	1,27%		598.115					598.115
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	1,27%		356.794					356.794
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	1,22%		2.817.640					2.817.640
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%		1.025.948					1.025.948
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%		1.025.948					1.025.948
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%		2.051.897					2.051.897
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%		3.334.332					3.334.332
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%	2.700.365						2.700.365
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,14%		3.014.880					3.014.880
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%		2.326.599					2.326.599
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%		3.488.225					3.488.225
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,14%		6.174.278					6.174.278
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%		5.917.241					5.917.241
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	6,98%	2.300.784						2.300.784
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%			4.903.597				4.903.597
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,14%		3.272.649					3.272.649
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	6,93%	3.006.269						3.006.269
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	6,98%	3.782.705						3.782.705
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,00%		2.000.874					2.000.874
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,54%			88.437				88.437
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,54%			163.772				163.772
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	UF	3,47%		3.437.217					3.437.217
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	UF	3,47%		1.018.760					1.018.760
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	UF	3,47%		1.382.854					1.382.854
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	UF	3,58%		3.510.128					3.510.128
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	UF	2,34%		2.300.423					2.300.423
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	PESOS	6,52%		6.966.285					6.966.285
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	PESOS	6,52%		2.321.605					2.321.605
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	UF	4,71%		2.363.482					2.363.482
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,10%	2.970.958						2.970.958
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,88%		2.664.452					2.664.452
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	6,72%	3.863.840						3.863.840
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,50%		4.449.878					4.449.878
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	3,12%		3.325.029					3.325.029
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,70%		2.665.395					2.665.395
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,70%	917.114						917.114

Detalle de créditos bancarios al 30.09.2013					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	6,60%	4.357.410						4.357.410
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	6,72%	1.054.422						1.054.422
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,70%	1.514.658						1.514.658
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	2,90%	1.828.782						1.828.782
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	PESOS	6,97%		10.881.895					10.881.895
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	UF	4,44%			478.777				478.777
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	UF	4,36%			392.264				392.264
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	6,96%	2.081.692						2.081.692
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	6,96%	1.294.605						1.294.605
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	6,96%	7.498.254						7.498.254
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	UF	4,08%		2.536.303					2.536.303
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	6,96%			2.977.235				2.977.235
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	4,83%		15.914.404					15.914.404
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	4,83%		1.219.930					1.219.930
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	4,83%		486.538					486.538
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	6,89%		2.079.179					2.079.179
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	3,62%		3.446.970					3.446.970
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	UF	3,62%		2.120.193					2.120.193
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US\$	1,57%		11.160.422					11.160.422
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	INTERNACIONAL	UF	3,43%	2.587.793						2.587.793
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%			6.768.406				6.768.406
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%		3.239.113					3.239.113
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	6,72%		10.674.126					10.674.126
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	UF	2,70%	1.159.218						1.159.218
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	6,60%		2.162.096					2.162.096
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	SANTANDER	UF	4,44%		6.690.065					6.690.065
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A.	CHILE	PESOS	6,96%		11.682.013					11.682.013
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	3,91%		376.599					376.599
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,08%		487.214					487.214
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	2,80%	265.080						265.080
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	2,72%		343.178					343.178
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	2,53%		414.151					414.151
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	6,96%	515.227						515.227
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	6,82%		541.858					541.858
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	6,82%		565.642					565.642
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	2,55%		723.479					723.479
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	2,55%		558.030					558.030
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	2,53%		182.388					182.388
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	2,67%		347.687					347.687
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	6,72%		378.298					378.298
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	3,91%		520.132					520.132
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	UF	3,42%		181.599					181.599
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	UF	2,70%		1.379.137					1.379.137
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	UF	2,85%	1.103.220						1.103.220
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	6,73%	1.776.823						1.776.823
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	6,84%		580.013					580.013
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	PESOS	6,84%		580.013					580.013
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ESTADO	UF	4,14%		586.868					586.868
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ITAU	UF	2,33%		322.068					322.068
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ITAU	PESOS	6,55%		570.393					570.393

Detalle de créditos bancarios al 30.09.2013				PLAZO M\$							
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BBVA	UF	3,47%		5.698.612					5.698.612
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BBVA	UF	3,47%		815.008					815.008
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BBVA	UF	3,47%		1.171.574					1.171.574
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BICE	PESOS	6,97%		5.466.444					5.466.444
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BICE	UF	4,44%			1.555.816				1.555.816
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	CHILE	PESOS	6,72%		1.111.532					1.111.532
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	CHILE	PESOS	6,72%		6.147.620					6.147.620
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	CHILE	PESOS	6,72%		1.007.854					1.007.854
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	UF	4,83%		1.580.480					1.580.480
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	UF	4,83%		2.240.124					2.240.124
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	UF	4,83%		1.024.291					1.024.291
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	UF	4,83%		471.174					471.174
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	UF	4,83%		160.814					160.814
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%			1.215.007				1.215.007
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SANTANDER	PESOS	7,14%		865.173					865.173
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	UF	4,25%		1.143.405					1.143.405
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	UF	2,65%	1.149.129						1.149.129
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	UF	2,65%	1.380.582						1.380.582
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	6,84%		1.002.990					1.002.990
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	6,84%		994.718					994.718
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	UF	3,50%		2.158.832					2.158.832
76.161.943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	BICE	UF	4,20%			6.980.772				6.980.772
76.139.484-3	SOCOVELA BULL ROCK	CONSORCIO	UF	3,82%			755.153				755.153
76.139.484-3	SOCOVELA BULL ROCK	CONSORCIO	UF	4,46%			975.786				975.786
76.139.484-3	SOCOVELA BULL ROCK	CONSORCIO	UF	4,30%			294.282				294.282
94.840.000-6	SOCOVELA S.A.	ESTADO	UF	2,50%			10.005.493				10.005.493
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	UF	3,90%		1.156.146					1.156.146
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	PESOS	6,97%		4.345.404					4.345.404
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	UF	4,36%			1.580.671				1.580.671
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	UF	4,83%		2.151.010					2.151.010
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	UF	4,83%		1.126.720					1.126.720
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	UF	4,83%		1.126.720					1.126.720
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	UF	4,83%		922.886					922.886
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	UF	4,83%		156.081					156.081
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	UF	2,90%	1.020.054						1.020.054
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	6,72%		18.663.528					18.663.528
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	UF	2,90%	799.584						799.584
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	UF	2,90%	799.584						799.584
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	UF	2,50%		1.372.366					1.372.366
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	UF	2,50%		2.714.203					2.714.203
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BBVA	UF	3,47%		4.656.963					4.656.963
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BBVA	UF	3,47%		1.222.512					1.222.512
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%			2.691.166				2.691.166
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%			1.256.033				1.256.033
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%			1.392.865				1.392.865
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%			953.577				953.577
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,10%		1.377.029					1.377.029
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,14%		3.748.732					3.748.732
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	5,40%	1.157	5.784	6.941	23.136			37.018

Detalle de créditos bancarios al 30.09.2013					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
95.345.000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.	CHILE	UF	4,320%	3.148	15.741	18.889	56.667			94.445
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	5,080%	2.159	10.797	10.797	53.984	4.318		82.055
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	3,977%	36.396	72.793	109.190	436.758	181.983		837.120
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	SANTANDER	UF	4,250%	11.930	59.649	71.578				143.157
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	SANTANDER	UF	5,120%	750	3.749	4.499	14.246			23.244
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	SANTANDER	UF	5,380%	452	2.261	2.261	9.498			14.472
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	SANTANDER	UF	6,200%	321	1.604	1.925	7.700	321		11.871
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	BCI	UF	5,170%	306	1.532	1.839	2.758			6.435
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	BCI	UF	7,210%	903	4.515	5.417	9.932			20.767
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	BCI	UF	17,603%	1.160	5.801	6.961	9.282			23.204
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	BCI	UF	26,812%	617	3.087	617				4.321
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	FACTORLINE	UF	6,700%	1.174	5.868	7.042	17.606			31.690
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	FACTORLINE	UF	8,240%	324	1.618	1.941	4.207			8.090
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	FACTORLINE	UF	6,920%	237	1.186	1.423	3.321			6.167
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	TRANNER	UF	10,420%	739	3.692	4.430	12.552			21.413
96.797.930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FACTORLINE	UF	7,000%	759	3.797	4.556	760			9.872
96.797.930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	5,785%	6.584						6.584
96.797.930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	6,120%	323	1.616					1.939
totales					94.431.982	305.940.437	73.041.483	662.407	186.622	1.673.344	475.936.275

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2012					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BANCO PENTA	UF	4,35%		5.277.147					5.277.147
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,55%	4.063.408						4.063.408
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,55%	2.597.057						2.597.057
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,55%	1.740.407						1.740.407
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,55%	1.608.444						1.608.444
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,55%	1.534.580						1.534.580
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,55%	1.446.369						1.446.369
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,55%	993.124						993.124
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,55%	788.336						788.336
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,55%	570.478						570.478
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,55%	485.048						485.048
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,55%	444.153						444.153
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,44%	2.248.858						2.248.858
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,44%	1.535.556						1.535.556
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,20%	1.368.804						1.368.804
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,32%	2.158.435						2.158.435
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,44%		3.106.730					3.106.730
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,56%		2.245.188					2.245.188
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,80%		3.361.165					3.361.165
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,68%	1.775.446						1.775.446
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,56%	5.558.508						5.558.508
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	6,48%		6.585.765					6.585.765
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	7,62%	1.018.338						1.018.338
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	7,80%	1.703.156						1.703.156
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,89%	449.071						449.071
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,89%	1.121.648						1.121.648
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	7,13%	1.136.477						1.136.477
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,89%	582.216						582.216
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,89%	2.122.099						2.122.099
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,89%	188.160						188.160
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,89%	733.567						733.567
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,89%	3.150.221						3.150.221
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	7,13%	1.000.671						1.000.671
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,72%	3.463.174						3.463.174
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,92%		1.682.054					1.682.054
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	UF	3,75%				23.273.773			23.273.773
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	7,55%	957.645						957.645
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	7,41%		492.711					492.711
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	6,82%	299.224						299.224

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2012					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	2,11%		476.424					476.424
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	3,30%		634.940					634.940
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	3,30%		401.801					401.801
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	3,29%		619.308					619.308
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	3,30%		368.775					368.775
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US\$	2,11%		7.336.996					7.336.996
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	UF	3,14%	1.015.144						1.015.144
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	UF	3,14%	1.015.144						1.015.144
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	UF	3,14%	2.030.287						2.030.287
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	UF	3,14%	507.572						507.572
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	UF	3,14%	3.299.217						3.299.217
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	UF	3,85%	3.451.488						3.451.488
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,40%	4.385.112						4.385.112
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,40%	6.090.951						6.090.951
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,68%		4.739.715					4.739.715
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,40%	3.228.482						3.228.482
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	7,33%	154.737						154.737
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	7,33%	83.558						83.558
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	7,55%	3.393.022						3.393.022
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	7,55%	1.005.661						1.005.661
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	7,55%	1.365.074						1.365.074
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	PESOS	7,90%	6.894.618						6.894.618
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	PESOS	7,10%	2.295.550						2.295.550
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,68%	2.928.969						2.928.969
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,88%			2.635.573				2.635.573
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,32%	3.823.180						3.823.180
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,20%	4.454.824						4.454.824
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,64%	2.790.319						2.790.319
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,56%	2.876.135						2.876.135
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,56%		2.686.024					2.686.024
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,80%		939.256					939.256
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,32%	4.334.538						4.334.538
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,20%	1.049.029						1.049.029
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,68%		1.550.650					1.550.650
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,44%		1.833.480					1.833.480
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	PESOS	7,80%		10.906.110					10.906.110
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,72%	2.025.762						2.025.762
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,72%	1.289.397						1.289.397
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,72%	7.296.794						7.296.794
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	8,04%		2.701.000					2.701.000
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,48%	2.835.039						2.835.039
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	7,70%		16.733.349					16.733.349
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	7,70%		1.282.707					1.282.707
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	7,70%		511.575					511.575
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	7,37%	2.052.529						2.052.529
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	6,82%	3.418.419						3.418.419
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	6,82%	2.102.631						2.102.631
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	INTERNACIONAL	PESOS	7,71%	2.562.927						2.562.927
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,68%		6.447.866					6.447.866
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	3,11%	3.204.521						3.204.521

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2012					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	7,33%	10.395.865						10.395.865
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,08%	2.141.641						2.141.641
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	SANTANDER	PESOS	7,68%			7.876.986				7.876.986
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	CHILE	PESOS	7,90%			11.514.150				11.514.150
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,80%			471.661				471.661
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,33%	721.612						721.612
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,33%	556.590						556.590
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,80%			187.588				187.588
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,67%			375.121				375.121
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,93%			525.028				525.028
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	7,47%			1.379.676				1.379.676
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	7,32%			2.036.600				2.036.600
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	7,28%	1.167.875						1.167.875
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	6,78%	4.767.727						4.767.727
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ITAÚ	PESOS	7,44%	252.583						252.583
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ITAÚ	PESOS	7,44%	509.198						509.198
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ITAÚ	PESOS	7,44%	509.198						509.198
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ITAÚ	PESOS	6,96%	508.603						508.603
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ITAÚ	PESOS	6,96%	508.603						508.603
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	ITAÚ	PESOS	6,96%	508.603						508.603
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,40%	549.812						549.812
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,40%	564.889						564.889
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,40%	564.889						564.889
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,40%	564.889						564.889
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,40%	564.889						564.889
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,40%	564.889						564.889
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,40%	564.889						564.889
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,40%	564.889						564.889
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,40%	564.889						564.889
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,40%	564.889						564.889
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,40%	564.889						564.889
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	SANTANDER	PESOS	8,14%			174.915				174.915
76.646.780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	SANTANDER	PESOS	8,14%			507.119				507.119
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BBVA	PESOS	7,55%	5.625.341						5.625.341
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BBVA	PESOS	7,55%	804.529						804.529
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BBVA	PESOS	7,55%	1.156.510						1.156.510
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BICE	PESOS	7,80%			5.478.609				5.478.609
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	CHILE	PESOS	7,33%	1.082.556						1.082.556
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	CHILE	PESOS	7,33%	5.987.360						5.987.360
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	CHILE	PESOS	7,33%	981.581						981.581
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,70%			1.661.811				1.661.811
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,70%			2.355.399				2.355.399
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,70%			1.077.000				1.077.000
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,70%			495.420				495.420
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,70%			169.089				169.089
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SANTANDER	PESOS	7,86%			1.156.283				1.156.283
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SANTANDER	PESOS	7,40%	853.496						853.496
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,20%	1.114.870						1.114.870
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,20%	1.143.334						1.143.334
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,20%	1.373.620						1.373.620

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2012					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,44%		988.042					988.042
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,44%		979.893					979.893
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,20%	2.112.601						2.112.601
97.053.000-2	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,95%		308.999					308.999
97.053.000-2	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,93%		31.932					31.932
97.053.000-2	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,95%		269.180					269.180
97.053.000-2	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,95%		160.806					160.806
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SANTANDER	PESOS	7,86%		1.156.283					1.156.283
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SANTANDER	PESOS	7,40%	853.496						853.496
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,20%	1.114.870						1.114.870
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,20%	1.143.334						1.143.334
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,20%	1.373.620						1.373.620
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,44%		988.042					988.042
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,44%		979.893					979.893
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,20%	2.112.601						2.112.601
97.053.000-2	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,95%		308.999					308.999
97.053.000-2	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,93%		31.932					31.932
97.053.000-2	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,95%		269.180					269.180
97.053.000-2	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,95%		160.806					160.806
97.053.000-2	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,95%		467.888					467.888
97.053.000-2	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,95%		585.439					585.439
97.053.000-2	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,95%		512.259					512.259
76.113.822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	SECURITY	PESOS	7,56%		6.950.752					6.950.752
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	PESOS	7,72%		8.458.689					8.458.689
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	UF	4,84%		10.241.199					10.241.199
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	PESOS	7,50%	1.132.986						1.132.986
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	PESOS	7,80%		4.355.074					4.355.074
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	CHILE	PESOS	7,33%	7.378.334						7.378.334
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	PESOS	7,70%		2.261.700					2.261.700
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	PESOS	7,70%		1.184.700					1.184.700
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	PESOS	7,70%		1.184.700					1.184.700
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	PESOS	7,70%		970.377					970.377
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,32%	18.566.297						18.566.297
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,44%		801.638					801.638
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,44%		801.638					801.638
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,20%	1.373.891						1.373.891
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,44%	2.701.647						2.701.647
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BBVA	PESOS	7,55%	4.597.086						4.597.086
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BBVA	PESOS	7,55%	1.206.793						1.206.793
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,68%		2.601.225					2.601.225
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,86%		1.325.545					1.325.545
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,86%		1.325.545					1.325.545
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,86%		907.489					907.489
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,52%		1.402.203					1.402.203
76.126.513-K	CONSORCIO CONSTRUCTOR CS LTDA.	CORPBANCA	PESOS	7,10%	859.307						859.307
95.345.000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.	CHILE	UF	4,32%	3.147	15.733	18.879	75.517	9.440		122.716
95.345.000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.	CHILE	UF	5,08%	2.158	10.791	10.791	53.956	23.740		101.436
95.345.000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.	CHILE	UF	3,98%	18.189	72.755	109.133	454.719	327.398		982.194
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	4,25%	11.924	59.618	71.541	107.312			250.395
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	5,12%	749	3.747	4.496	17.986	2.998		29.976

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2012					PLAZO M\$						Total M\$
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	5,38%	452	2.260	2.712	10.848	2.260		18.532
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	6,20%	321	1.603	1.924	7.696	3.207		14.751
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,17%	306	1.531	1.838	5.513			9.188
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	7,21%	902	4.512	5.415	18.049			28.878
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	7,04%	1.160	5.798	6.958	19.714			33.630
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	7,55%	617	3.085	3.702	2.468			9.872
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FACTORLINE	UF	6,70%	1.173	5.866	7.039	28.154			42.232
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FACTORLINE	UF	8,24%	323	1.617	1.941	7.115			10.996
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FACTORLINE	UF	6,92%	237	1.185	1.423	5.453			8.298
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	TRANNER	UF	10,42%	738	3.690	4.428	17.712	1.476		28.044
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FACTORLINE	UF	7,00%	759	3.795	4.554	7.590			16.698
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	5,79%	3.290	16.452	16.452				36.194
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	6,12%	323	1.615	1.938	969			4.845
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	10,32%	764	4.583					5.347
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	10,56%	595	1.190					1.785
totales					233.548.295	173.556.664	2.910.737	24.114.544	370.519	0	434.500.759

18.3. Obligaciones por arrendamiento financiero

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente al 30.09.2013 M\$
Menor a un año	544.328	(48.727)	495.601
Entre un año y cinco años	836.208	(43.627)	792.581
Total	1.380.536	(92.354)	1.288.182

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente al 31.12.2012 M\$
Menor a un año	564.207	(65.264)	498.943
Entre un año y cinco años	1.190.917	(75.580)	1.115.337
Total	1.755.124	(140.844)	1.614.280

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
Constructora Almagro S.A.	Manipulador telescópico	37 meses	5,40%	UF	02-05-2016	Banco Chile
Almagro S.A.	Oficina 502 Edificio Corporativo	144 meses	5,08%	UF	28-10-2016	Banco Chile
Almagro S.A.	Pisos 1,2,3 y 4 Edificio Corporativo	144 meses	3,98%	UF	30-05-2017	Banco Chile
Ascotan Inversiones S.A.	Puntales	48 meses	4,32%	UF	22-02-2016	Banco Chile
Constructora Socovesa Temuco S.A	1 Camioneta Kia Frontier2	36 meses	6,12%	UF	20-03-2014	Banco Santander
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 X Volkswagen Amarok Power Plus 2.0 TDI	48 meses	6,20%	UF	11-08-2016	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 Santiago S.A.	2 Camioneta Chevrolet DC D-Max TH CC 2,5D 2WD Nuevas	48 meses	5,38%	UF	26-05-2016	Banco Santander
Constructora Socovesa Santiago S.A.	3 Furgones Hyundai GL 2,5 TCI 3S 2012	48 meses	5,12%	UF	10-04-2016	Banco Santander
Constructora Socovesa Santiago S.A.	Maquinarias Varias	36 meses	4,25%	UF	10-08-2014	Banco Santander
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 Camioneta Volkswagen Amarok Power Plus Motor 2,0 TDI 163	48 meses	5,17%	UF	25-05-2015	BCI Leasing
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 X Volkswagen Amarok Power Plus 4X4 (LEASE BACK)	24 meses	7,55%	UF	25-04-2014	BCI Leasing
Constructora Socovesa Santiago S.A.	3 X Volkswagen Amarok Power Plus 4X4 (LEASE BACK)	36 meses	7,04%	UF	25-05-2015	BCI Leasing
Constructora Socovesa Santiago S.A.	4 Camionetas Chevrolet DC D-Max TH CC 2,5D 2WD Nuevas	48 meses	7,21%	UF	15-07-2015	BCI Leasing
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 Camioneta Chevrolet DC D-Max TH CC 2,5D 2WD Nuevas	48 meses	6,92%	UF	25-10-2015	Factorline
Constructora Socovesa Temuco S.A	1 Camioneta Chevrolet D-Max TH cc3.0 y 1 Camioneta Chevrolet Colorado II CC 3.7	36 meses	7,00%	UF	15-09-2014	Factorline
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 Camioneta Volkswagen Amarok Power Plus Motor 2,0 TDI 163	48 meses	6,24%	UF	01-09-2015	Factorline
Constructora Socovesa Santiago S.A.	5 Camionetas Chevrolet DC D-Max TH CC 2,5D 2WD Nuevas	48 meses	6,70%	UF	01-11-2015	Factorline
Constructora Socovesa Santiago S.A.	3 Camionetas Chevrolet DC D-Max TH CC 2,5D 2WD Nuevas	48 meses	10,42%	UF	20-02-2016	Tranner

18.4. Operaciones de Factoring y Confirming

a) Saldos vigentes de operaciones de factoring y confirming

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

Saldos al 30 de septiembre de 2013

Empresa	Banco	Línea	Moneda	Tipo de amortización	Fecha de ingreso	Fecha de vencimiento	Tasa nominal	Tasa efectiva	Unidades de negocio		Consolidado M\$	Tipo
									Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	07-12-2012	02-12-2013	5,88%	5,88%	2.663.990		2.663.990	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	BCI Factoring	Documentos por cobrar	UF	Al vencimiento	10-09-2013	08-11-2013	3,12%	3,12%	3.313.847		3.313.847	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Almagro S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	29-07-2013	29-07-2014	4,44%	4,44%	1.340.133		1.340.133	Con Responsabilidad
									7.317.970	0	7.317.970	

Saldos al 31 de diciembre de 2012

Empresa	Banco	Línea	Moneda	Tipo de amortización	Fecha de ingreso	Fecha de vencimiento	Tasa nominal	Tasa efectiva	Unidades de negocio		Consolidado M\$	Tipo
									Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
Almagro S.A.	BCI Factoring	Documentos por cobrar	Pesos	Al vencimiento	26-09-2012	12-11-2012	7,68%	7,68%	6.585.765		6.585.765	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	BCI Factoring	Documentos por cobrar	Pesos	Al vencimiento	12-09-2012	10-12-2012	8,04%	8,04%	5.558.508		5.558.508	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	BCI Factoring	Documentos por cobrar	UF	Al vencimiento	31-08-2012	22-11-2012	3,48%	3,48%	2.635.573		2.635.573	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	BCI Factoring	Pagares por cobrar	UF	Al vencimiento	13-12-2011	07-12-2012	5,76%	5,76%	2.790.319		2.790.319	Con Responsabilidad
Consortio Constructor CS Ltda.	Internacional	Facturas por cobrar	Pesos	Al vencimiento	10-09-2012	08-10-2012	7,99%	7,99%	2.876.135		2.876.135	Con Responsabilidad
									20.446.300	0	20.446.300	

Para el periodo terminado al 30 de septiembre de 2013 y el año al 31 de diciembre de 2012, no existen saldos vigentes de operaciones de confirming.

b) Operaciones acumuladas de factoring y confirming

Los montos acumulados de factoring para el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2013 y el año terminado al 31 de diciembre de 2012, son los siguientes:

Para el período 2013

M\$		UF	
Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción
14.146.676	0	978.464	0

Para el año 2012

M\$		UF	
Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción
19.445.930	3.129.804	525.110	0

Para el período al 30 de septiembre de 2013 y para el año terminado al 31 de diciembre de 2012, no se realizaron operaciones de confirming.

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de este rubro al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

Al 30 de septiembre 2013

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	43.132.632	293.492	43.426.124
Proveedores	10.783.012	4.510.037	15.293.049
Reconocimiento cierre de proyectos	8.758.468	0	8.758.468
Otras cuentas por pagar	6.206.669	591.952	6.798.621
Retenciones	5.378.243	434.293	5.812.536
Obligaciones por compras de terrenos	4.426.426	0	4.426.426
Retenciones a subcontratistas	2.876.808	1.734.560	4.611.368
Anticipos de contratos de construcción	1.273.585	2.204.173	3.477.758
Documentos por pagar	15.994	163.830	179.824
Dividendos por pagar	42.276	0	42.276
Total	82.894.113	9.932.337	92.826.450

Al 31 de diciembre de 2012

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	26.729.049	9.467	26.738.516
Proveedores	9.533.836	7.190.475	16.724.311
Reconocimiento cierre de proyectos	5.703.171	0	5.703.171
Otras cuentas por pagar	5.291.168	538.465	5.829.633
Retenciones	5.432.992	1.420.488	6.853.480
Obligaciones por compras de terrenos	12.284.008	0	12.284.008
Retenciones a subcontratistas	2.135.860	1.444.389	3.580.249
Anticipos de contratos de construcción	1.174.078	3.671.866	4.845.944
Documentos por pagar	294.682	20.072	314.754
Dividendos por pagar	5.288.457	0	5.288.457
Préstamos enlaces	2.170	0	2.170
Total	73.869.471	14.295.222	88.164.693

Al 31 de diciembre de 2012

Otras Cuentas por Pagar, No Corrientes	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Otras cuentas por pagar (1)	3.517.476	0	3.517.476
Total	3.517.476	0	3.517.476

(1) Corresponde a deudas por compra de terrenos por UF154.000 al 30 de diciembre de 2012 (fecha de vencimiento 30 de julio de 2014).

El detalle de los plazos de vencimiento para los saldos vigentes del ítem “Proveedores” del rubro “Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar” al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Al 30 de septiembre 2013

Montos según plazo de pago	Tipo de Proveedor			Total M\$
	Materiales y Equipos	Servicios	Otros	
Hasta 30 Días	143.028	57.322	10.435	210.785
31 a 60 Días	306.947	184.077	4.579	495.603
61 a 90 Días	797.219	180.203	28.011	1.005.433
91 a 120 Días	4.270.481	573.901	183.371	5.027.753
121 a 365 Días	849.455	2.164.507	0	3.013.962
366 y más	1.020	0	0	1.020
Total M\$	6.368.150	3.160.010	226.396	9.754.556
Período promedio de pago (días)	50	20	45	

Al 31 de diciembre de 2012

Montos según plazo de pago	Tipo de Proveedor			Total M\$
	Materiales y Equipos	Servicios	Otros	
Hasta 30 Días	913.979	989.971	41.098	1.945.048
31 a 60 Días	873.466	649.089	106.907	1.629.462
61 a 90 Días	2.099.247	889.895	98.980	3.088.122
91 a 120 Días	3.088.408	4.041.621	87.440	7.217.469
121 a 365 Días	0	0	597	597
366 y más	0	0	16.837	16.837
Total M\$	6.975.100	6.570.576	351.859	13.897.535
Período promedio de pago (días)	50	20	45	

El detalle de la morosidad del ítem “Proveedores” del rubro “Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar” al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Al 30 de septiembre 2013

Montos según días vencidos	Tipo de Proveedor			Total M\$
	Materiales y Equipos	Servicios	Otros	
Hasta 30 Días	203.617	106.842	1.739	312.198
31 a 60 Días	120.384	31.990	2.580	154.954
61 a 90 Días	113.634	28.898	9.922	152.454
91 a 120 Días	1.998	38.416	1.266	41.680
121 a 365 Días	302.631	2.616.543	26.134	2.945.308
366 y más	173.181	1.715.870	42.848	1.931.899
Total M\$	915.445	4.538.559	84.489	5.538.493

Al 31 de diciembre de 2012

Montos según días vencidos	Tipo de Proveedor			Total M\$
	Materiales y Equipos	Servicios	Otros	
Hasta 30 Días	445.666	245.540	33.679	724.885
31 a 60 Días	286.186	232.614	10.403	529.203
61 a 90 Días	244.286	222.268	6.955	473.509
91 a 120 Días	110.740	99.239	2.129	212.108
121 a 365 Días	303.900	322.242	16.900	643.042
366 y más	124.341	111.500	8.188	244.029
Total M\$	1.515.119	1.233.403	78.254	2.826.776

20. OTRAS PROVISIONES

20.1. Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Provisiones	30.09.2013		31.12.2012	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Provisión garantía post-venta	2.527.602		2.532.858	
Provisión déficit asociadas		122.353		31.808
Total	2.527.602	122.353	2.532.858	31.808

Información adicional

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

20.2 Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes

Clase de provisiones	30.09.2013	
	Corriente	No corriente
	M\$ Garantía post-venta	M\$ Provisión Deficit Asociadas
Saldo inicial al 1.1.2013	2.532.858	31.808
Movimientos en provisiones		
Incremento (decremento) en provisiones existentes	(5.256)	90.545
Total	2.527.602	122.353

Clase de provisiones	31.12.2012	
	Corriente	No corriente
	M\$ Garantía post-venta	M\$ Provisión Deficit Asociadas
Saldo inicial al 1.1.2012	1.707.902	97.128
Movimientos en provisiones		
Incremento (decremento) en provisiones existentes	824.956	(65.320)
Total	2.532.858	31.808

21.PATRIMONIO NETO

21.1 Capital suscrito y pagado

Al 30 de septiembre de 2013, el capital social asciende a M\$ 127.688.597.-

21.2. Número de acciones suscritas y pagadas

Al 30 de septiembre de 2013 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 2013

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 18 de abril de 2013, se acordó pagar un dividendo definitivo, en dinero, ascendente a \$3.- por acción.

Efecto en patrimonio neto	30.09.2013 M\$
Dividendo mínimo al 31.12.2012	3.430.445
Dividendo efectivamente pagado en 2013	(3.671.807)
Efecto en patrimonio neto	(241.362)

- Dividendos pagados en 2012

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

Efecto en patrimonio neto	30.09.2012 M\$
Dividendo mínimo al 31.12.2011	4.095.943
Dividendo efectivamente pagado en 2012	(4.758.534)
Efecto en patrimonio neto	(662.591)

21.4. Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

Otras partidas del patrimonio	30.09.2013 M\$	30.09.2012 M\$
Primas de emisión Sobrepeso ventas de acciones propias	49.597.096	49.597.096
Reservas por diferencias de cambio por conversión, inversiones en el exterior	(818.497)	(986.267)
Otras reservas varias Reconocimiento de efectos por unificación de intereses Otras reservas	2.655.748 3.816.083	2.655.748 3.816.083
Total	55.250.430	55.082.660

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 consolidados intermedios.
- 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 de actividades ordinarias

El detalle de los Ingresos de actividades ordinarias para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Al 30 de septiembre 2013			Al 30 de Septiembre de 2012		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$
Ventas de inmuebles	147.576.183	0	147.576.183	112.259.931	0	112.259.931
Casas	88.670.699	0	88.670.699	56.516.193	0	56.516.193
Departamentos	52.245.682	0	52.245.682	54.515.499	0	54.515.499
Oficinas	6.659.802	0	6.659.802	1.228.239	0	1.228.239
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	2.973.574	0	2.973.574	2.037.332	0	2.037.332
Casas	673.678	0	673.678	547.843	0	547.843
Departamentos	2.299.896	0	2.299.896	1.489.489	0	1.489.489
Venta de terrenos	5.389.114	0	5.389.114	6.100.742		6.100.742
Ventas ingeniería y construcción	0	9.279.587	9.279.587	0	39.705.318	39.705.318
Montaje Industrial	0	7.428.223	7.428.223	0	12.015.166	12.015.166
Edificaciones	0	1.851.364	1.851.364	0	27.690.152	27.690.152
Otras ventas y servicios	2.748.830	384.532	3.133.362	3.995.987	16.486	4.012.473
Ventas y servicios varios	933.515	384.532	1.318.047	590.956	16.486	607.442
Venta de servicios (SELAR)	393.891	0	393.891	354.080	0	354.080
Otras ventas de constructoras	929.108	0	929.108	2.471.870	0	2.471.870
Ingresos por arriendos	492.316	0	492.316	579.081	0	579.081
Total	158.687.701	9.664.119	168.351.820	124.393.992	39.721.804	164.115.796

22.2. Otros ingresos, por función

El detalle de los Otros ingresos por función para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

Otros ingresos, por función	30.09.2013 M\$	30.09.2012 M\$
Asesorías y servicios prestados	2.811.311	3.004.325
Reverso provisiones	261.687	14.621
Utilidad en venta de activos	48.384	44.703
Indemnizaciones recibidas	0	51.982
Otros ingresos	165.612	186.415
Total	3.286.994	3.302.046

23.COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

El detalle de los Resultados Relevantes para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

23.1 Gastos de administración

Gastos de administración	30.09.2013 M\$	30.09.2012 M\$
Remuneraciones de administración	15.220.314	14.420.998
Gastos generales	3.308.878	3.181.115
Gastos de mantención stock	1.638.607	1.221.102
Gastos de comercialización	1.699.622	1.775.034
Honorarios de administración	1.548.844	1.543.872
Contribuciones	1.831.726	1.231.393
Depreciaciones	408.768	461.837
Amortización intangibles	107.663	230.754
Donaciones	71.945	27.744
Total	25.836.367	24.093.849

23.2 Gastos por depreciación

Gastos por depreciación	30.09.2013 M\$	30.09.2012 M\$
En costo de explotación	794.902	867.389
En gastos de administración	408.768	427.483
Depreciación de propiedades de inversión (en costo)	57.739	45.203
Activada	14.272	22.144
Depreciación de propiedades de inversión (en GAV)	0	34.354
Total	1.275.681	1.396.573

23.3 Otros gastos, por función

Otros gastos, por función	30.09.2013 M\$	30.09.2012 M\$
Otros gastos	347.758	185.978
Pérdida de activos incobrables	150.813	218.727
Pérdida en venta de activo fijo	115.205	29.739
Multas e intereses	42.164	54.584
Total	655.940	489.028

23.4 Ingresos financieros

Ingresos financieros	30.09.2013 M\$	30.09.2012 M\$
Otros	518.851	346.291
Reajustes e intereses por activos financieros	261.104	298.997
Reajustes e intereses empresas relacionadas	36.395	12.071
Total	816.350	657.359

23.5 Costos financieros

Costos financieros	30.09.2013 M\$	30.09.2012 M\$
Reajustes e intereses créditos bancarios	11.310.667	9.287.562
Otros gastos bancarios (a)	881.863	976.638
Intereses por factoring	572.881	173.350
Reajustes e intereses con empresas relacionadas	271.894	391.166
Intereses por leasing	53.079	65.043
Total	13.090.384	10.893.759

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

23.6 Resultados por unidades de reajustes

Resultados por unidades de reajustes	30.09.2013 M\$	30.09.2012 M\$
Reajustes otros activos	213.634	240.127
Reajustes de impuestos	124.446	127.922
Reajustes de otros pasivos	(72.539)	(34.630)
Total	265.541	333.419

23.7 Diferencias de cambios

Diferencias de cambio	30.09.2013 M\$	30.09.2012 M\$
Activos	75	(111)
Pasivos	0	2.058
Total	75	1.947

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. Los bienes inmuebles se deprecian linealmente en la vida útil estimada del bien (entre 20 y 50 años de vida útil).

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

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

La composición y movimientos de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es la siguiente:

Composición de las propiedades de inversión		
Composición Propiedades de Inversión	30.09.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Terrenos	94.053.588	87.231.029
Urbanizaciones	41.498.476	37.371.235
Bienes inmuebles	2.127.683	4.273.883
Propiedades de inversión, saldo Final	137.679.747	128.876.147

Movimientos de las propiedades de inversión	TOTAL 30.09.2013 M\$	TOTAL 31.12.2012 M\$
Saldo Inicial	128.876.147	111.275.903
Adiciones, propiedades de inversión	16.273.337	41.244.323
Transferencias a inventarios	(11.345.381)	(12.242.768)
Ventas de propiedades de inversión	(4.405.037)	(16.127.522)
Otro incremento (decremento), propiedades de inversión (1)	8.280.681	4.726.211
Cambios en propiedades de inversión, total	8.803.600	17.600.244
Propiedades de inversión, Saldo Final	137.679.747	128.876.147

(1) Corresponde principalmente a las urbanizaciones asociadas a los terrenos clasificados en propiedades de inversión.

El detalle de los ingresos y costos de las Propiedades de Inversión al 30 de septiembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

Ingresos y costos de las Propiedades de Inversión	30.09.2013 M\$	30.09.2012 M\$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	194.585	210.803
Costos de operación de Propiedades de Inversión	(2.039)	
Depreciación de Propiedades de Inversión	(57.739)	(79.557)
Resultado de la renta de Propiedades de Inversión	134.807	131.246

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

Propiedades de Inversión vendidas	30.09.2013 M\$	30.09.2012 M\$
Precio de ventas	6.633.770	5.385.186
Valor libro de la propiedad	(4.405.037)	(3.545.411)
Resultado de la venta	2.228.733	1.839.775

El detalle de las propiedades de inversión por comunas para los años terminados al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

Detalle de las propiedades de inversión por comuna		
Comuna	30.09.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Colina	21.654.155	15.086.126
Puerto Montt	19.092.862	19.950.912
Lampa	16.609.360	16.916.418
San Bernardo	9.109.779	4.895.240
Renca	8.953.117	5.592.462
Buín	7.736.557	7.736.557
Valdivia	5.699.034	5.930.346
Temuco	5.596.883	6.476.174
Concepción	5.415.605	5.392.611
Maipo	3.847.199	4.573.814
Huechuraba	3.621.928	3.958.678
Los Angeles	3.068.695	2.955.857
Quilicura	3.003.655	2.997.575
Pudahuel	2.312.443	2.315.437
Osorno	2.227.643	1.498.854
Rancagua	2.115.450	2.206.760
Cerrillos	1.957.941	1.908.254
Chillán	1.853.511	1.468.232
Macul	1.766.710	1.766.710
Pucón	1.695.131	1.695.131
Talca	1.587.898	1.582.403
Lo Barnechea	1.270.722	3.949.234
Machali	948.510	948.510
Nuñoa	892.480	0
San Miguel	865.176	2.672.244
Graneros	811.605	811.605
Punta Arenas	708.758	0
Antofagasta	669.290	883.380
Castro	563.974	563.974
Puerto Varas	518.290	499.430
La Serena	401.070	540.241
Villarrica	318.521	318.520
La Unión	258.563	258.563
Las Condes	187.023	185.686
Frutillar	175.017	175.017
Lautaro	165.192	165.192
Total	137.679.747	128.876.147

25 PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	30.09.2013				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
				Patrimonio	Resultados
%	M\$	M\$	M\$	M\$	
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	30,00000%	7.763.724	26.953	2.329.117	8.086
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	30,00000%	(4.121.902)	(468.874)	(1.236.571)	(140.662)
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos S.A.	72,00000%	(246.418)	(12.342)	(177.421)	(8.884)
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,67000%	6.066.508	500.468	4.044.541	333.662
Consortorio Inmobiliario Macul S.A.	50,00000%	(714.610)	(275.482)	(357.305)	(137.741)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,33000%	78.701	633.692	26.231	211.210
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,67000%	(261.360)	(24.887)	(174.249)	(16.592)
Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	(19.600)	262.466	(18.619)	249.343
Socovesa División Inmobiliaria S.A.	95,00000%	(8.810)	433.597	(8.369)	411.917
Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	50,00000%	655.133	(74)	327.567	(37)
Inmobiliaria Misiones S.A.	50,00000%	1.494.807	(15.445)	747.404	(7.723)
Empresa Constructora Socovesa Tecsa S.A.	50,00000%	(2.977.506)	70.640	(1.488.753)	35.320
Empresa Constructora Socovesa De Mussy S.A.	50,00000%	(378.210)	2.414	(189.105)	1.207
Consortio Constructor CS Ltda	50,00000%	(1.635.096)	(99.633)	(817.548)	(49.817)
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,00000%	1.419.181	1.563.175	709.591	781.588
Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A.	30,00000%	(248.069)	(78.370)	(74.421)	(23.511)
Inmobiliaria Nueva Santa María S.A.	10,00000%	(344.470)	(113.253)	(34.447)	(11.325)
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	(22.753)	585.543	(21.616)	556.267
Almagro División Inmobiliaria S.A.	95,00000%	(47.092)	456.298	(44.738)	433.484
Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A.	95,00000%	96.758	607.407	91.919	577.037
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001000%	53427283	-1042034	534	(10)
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,000100%	2690166	742755	3	1
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,001860%	74908643	619435	1.393	12
Constructora Socovesa Temuco S.A.	0,025000%	594768	270992	149	68
Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	0,000010%	21567883	-3281978	2	0
Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	0,010000%	2265624	154137	227	15
Total				3.635.516	3.202.915

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2012				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
				Patrimonio	Resultados
%	M\$	M\$	M\$	M\$	
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	30,00000%	7.736.772	(1.221.395)	2.321.032	(366.419)
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	30,00000%	(3.653.028)	(467.344)	(1.095.908)	(140.203)
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos S.A.	72,00000%	(234.077)	(11.915)	(168.535)	(8.577)
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,67000%	7.819.727	9.187.701	5.213.412	6.125.440
Consortorio Inmobiliario Macul S.A.	50,00000%	(439.128)	(230.650)	(219.564)	(115.325)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,33000%	(554.989)	390.567	(184.978)	130.176
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,67000%	(236.472)	(37.316)	(157.656)	(24.879)
Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	3.255	314.853	3.093	299.110
Socovesa División Inmobiliaria S.A.	95,00000%	2.253	252.934	2.141	240.287
Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	50,00000%	655.206	(8.467)	327.603	(4.234)
Inmobiliaria Misiones S.A.	50,00000%	1.510.253	(39.173)	755.127	(19.587)
Empresa Constructora Socovesa Tecsa S.A.	50,00000%	(3.048.144)	(3.197.172)	(1.524.072)	(1.598.586)
Empresa Constructora Socovesa De Mussy S.A.	50,00000%	(380.624)	4.022	(190.312)	2.011
Consortio Constructor CS Ltda	50,00000%	(1.535.463)	(2.739.093)	(767.732)	(1.369.547)
Consortio Constructor DSC Ltda	66,66000%	0	0	0	0
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,00000%	1.106.004	(170.071)	553.002	(85.036)
Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A.	30,00000%	(169.700)	(92.234)	(50.910)	(27.670)
Inmobiliaria Nueva Santa María S.A.	10,00000%	(231.216)	(111.571)	(23.122)	(11.157)
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	2.903	889.646	2.758	845.168
Almagro División Inmobiliaria S.A.	95,00000%	2.662	754.030	2.530	716.329
Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A.	95,00000%	7.351	536.375	6.983	509.556
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,00100%	52.164.992	7.234.259	522	72
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,00010%	1.947.412	1.272.077	2	1
Constructora Socovesa Sur S.A.	0,05000%	2.376.148	75.787	1.188	38
Constructora Socovesa Temuco S.A.	0,02500%	323.778	(649.706)	81	(162)
Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	0,00001%	(4.979.799)	(11.037.131)	0	(1)
Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	0,01000%	2.111.487	111.946	211	11
Total				4.806.896	5.096.816

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, esta información es consistente con los informes internos proporcionados a los responsables de tomar las decisiones operativas relevantes.

Al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Situación Financiera se presenta a continuación:

Estados de Situación Financiera al 30.09.2013	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.686.001	207.359	0	6.893.360
Otros activos financieros, corrientes	964.723	0	0	964.723
Otros activos no financieros, corrientes	984.669	21.187	0	1.005.856
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	54.739.620	32.132.722	0	86.872.342
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	18.269.341	163.283	(13.319.516)	5.113.108
Inventarios	456.913.589	0	0	456.913.589
Activos por impuestos, corrientes	14.449.281	6.362.259	0	20.811.540
Total de Activos corrientes	553.007.224	38.886.810	(13.319.516)	578.574.518
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	3.602.630	0	0	3.602.630
Derechos por cobrar, no corrientes	2.101.503	0	0	2.101.503
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	228.187.066	0	(225.139.408)	3.047.658
Activos intangibles distintos de la plusvalía	48.888.486	23.396	0	48.911.882
Plusvalía	12.900.421	0	0	12.900.421
Propiedades, planta y equipo	18.177.683	1.080.550	0	19.258.233
Propiedad de inversión	135.367.304	2.312.443	0	137.679.747
Activos por impuestos diferidos	11.558.606	6.471.257	0	18.029.863
Total de Activos no corrientes	460.783.699	9.887.646	(225.139.408)	245.531.937
Total de activos	1.013.790.923	48.774.456	(238.458.924)	824.106.455
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	470.550.208	0	0	470.550.208
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	82.902.093	9.932.337	(7.980)	92.826.450
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	12.599.380	19.775.719	(13.319.516)	19.055.583
Otras provisiones, corrientes	2.527.602	0	0	2.527.602
Pasivos por Impuestos, corrientes	571.752	0	0	571.752
Otros pasivos no financieros, corrientes	2.759	0	0	2.759
Total de Pasivos Corrientes	569.153.794	29.708.056	(13.327.496)	585.534.354
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	792.581	0	0	792.581
Otras cuentas por pagar, no corrientes	0	0	0	0
Otras provisiones, no corrientes	122.353	0	0	122.353
Pasivo por impuestos diferidos	11.016.600	0	0	11.016.600
Total de Pasivos no corrientes	11.931.534	0	0	11.931.534
Total de pasivos	581.085.328	29.708.056	(13.327.496)	597.465.888
Patrimonio				
Capital emitido	276.178.340	45.550.000	(194.039.743)	127.688.597
Primas de emisión	49.597.096			49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas	78.955.814	(24.139.910)	(14.749.880)	40.066.024
Otras reservas	21.895.287	157.793	(16.399.746)	5.653.334
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	426.626.537	21.567.883	(225.189.369)	223.005.051
Participaciones no controladoras	6.079.058	(2.501.483)	57.941	3.635.516
Patrimonio total	432.705.595	19.066.400	(225.131.428)	226.640.567
Total de patrimonio y pasivos	1.013.790.923	48.774.456	(238.458.924)	824.106.455

Estados de Situación Financiera al 31.12.2012	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	10.542.683	3.012.165	(273.851)	13.280.997
Otros activos financieros, corrientes	140.202	0	0	140.202
Otros activos no financieros, corrientes	966.497	8.412	0	974.909
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	129.925.428	28.859.861	0	158.785.289
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	35.377.276	2.338.462	(36.978.065)	737.673
Inventarios	356.864.624	0	133.941	356.998.565
Activos por impuestos, corrientes	10.703.143	6.074.358	0	16.777.501
Total de Activos corrientes	544.519.853	40.293.258	(37.117.975)	547.695.136
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	3.475.865	0	0	3.475.865
Derechos por cobrar, no corrientes	891.893	0	0	891.893
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	187.611.814	0	(184.947.508)	2.664.306
Activos intangibles distintos de la plusvalía	48.294.173	28.281	0	48.322.454
Plusvalía	12.900.421	0	0	12.900.421
Propiedades, planta y equipo	18.765.861	1.271.403	0	20.037.264
Propiedad de inversión	126.560.710	2.315.437	0	128.876.147
Activos por impuestos diferidos	9.750.023	5.556.780	0	15.306.803
Total de Activos no corrientes	408.250.760	9.171.901	(184.947.508)	232.475.153
Total de activos	952.770.613	49.465.159	(222.065.483)	780.170.289
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	396.238.166	858.630	0	397.096.796
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	82.407.135	14.295.222	(8.537.664)	88.164.693
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	14.033.402	41.777.585	(36.978.065)	18.832.922
Otras provisiones, corrientes	2.532.858	0	0	2.532.858
Pasivos por Impuestos, corrientes	2.347.446	0	0	2.347.446
Otros pasivos no financieros, corrientes	1.369.241	0	0	1.369.241
Total de Pasivos Corrientes	498.928.248	56.931.437	(45.515.729)	510.343.956
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	23.956.087	0	0	23.956.087
Otras cuentas por pagar, no corrientes	3.517.476	0	0	3.517.476
Otras provisiones, no corrientes	31.808	0	0	31.808
Pasivo por impuestos diferidos	10.148.913	0	0	10.148.913
Total de Pasivos no corrientes	37.654.284	0	0	37.654.284
Total de pasivos	536.582.532	56.931.437	(45.515.729)	547.998.240
Patrimonio				
Capital emitido	260.115.240	15.720.340	(148.146.983)	127.688.597
Primas de emisión	49.597.096	0	0	49.597.096
Ganancias (pérdidas) acumuladas	76.337.781	(20.857.932)	(10.919.676)	44.560.173
Otras reservas	22.931.632	157.793	(17.570.138)	5.519.287
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	408.981.749	(4.979.799)	(176.636.797)	227.365.153
Participaciones no controladoras	7.206.332	(2.486.479)	87.043	4.806.896
Patrimonio total	416.188.081	(7.466.278)	(176.549.754)	232.172.049
Total de patrimonio y pasivos	952.770.613	49.465.159	(222.065.483)	780.170.289

Al 30 de septiembre de 2013 y 2012 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Resultados Integrales se presenta a continuación:

Estados de Resultados al 30.09.2013	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	158.687.701	9.664.119	168.351.820
Costo de ventas	(124.192.915)	(10.525.603)	(134.718.518)
Ganancia bruta	34.494.786	(861.484)	33.633.302
Otros ingresos, por función	3.195.682	91.312	3.286.994
Gasto de administración	(23.597.577)	(2.238.790)	(25.836.367)
Otros gastos, por función	(646.553)	(9.387)	(655.940)
Ingresos financieros	806.789	9.561	816.350
Costos financieros	(11.791.792)	(1.298.592)	(13.090.384)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	158.759	0	158.759
Diferencias de cambio	75	0	75
Resultados por unidades de reajuste	169.621	95.920	265.541
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	2.789.790	(4.211.460)	(1.421.670)
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(542.678)	914.476	371.798
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	2.247.112	(3.296.984)	(1.049.872)
Ganancia (Pérdida)	2.247.112	(3.296.984)	(1.049.872)
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(970.809)	(3.281.978)	(4.252.787)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	3.217.921	(15.006)	3.202.915
Ganancia (pérdida)	2.247.112	(3.296.984)	(1.049.872)

Estados de Resultados al 30.09.2012	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	124.393.992	39.721.804	164.115.796
Costo de ventas	(93.608.553)	(49.705.117)	(143.313.670)
Ganancia bruta	30.785.439	(9.983.313)	20.802.126
Otros ingresos, por función	3.217.982	84.064	3.302.046
Gasto de administración	(21.513.627)	(2.580.222)	(24.093.849)
Otros gastos, por función	(408.459)	(80.569)	(489.028)
Ingresos financieros	635.305	22.054	657.359
Costos financieros	(9.124.426)	(1.769.333)	(10.893.759)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	57.756	0	57.756
Diferencias de cambio	1.947	0	1.947
Resultados por unidades de reajuste	355.104	(21.685)	333.419
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	4.007.021	(14.329.004)	(10.321.983)
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	96.266	3.172.285	3.268.551
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	4.103.287	(11.156.719)	(7.053.432)
Ganancia (Pérdida)	4.103.287	(11.156.719)	(7.053.432)
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	1.761.012	(8.254.369)	(6.493.357)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	2.342.275	(2.902.350)	(560.075)
Ganancia (pérdida)	4.103.287	(11.156.719)	(7.053.432)

a) Al 30 de septiembre de 2013 y 2012 el detalle los ingresos provenientes de actividades ordinarias desagregadas por unidad de negocio es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Al 30 de septiembre 2013			Al 30 de Septiembre de 2012		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$
Ventas de inmuebles	147.576.183	0	147.576.183	112.259.931	0	112.259.931
Casas	88.670.699	0	88.670.699	56.516.193	0	56.516.193
Departamentos	52.245.682	0	52.245.682	54.515.499	0	54.515.499
Oficinas	6.659.802	0	6.659.802	1.228.239	0	1.228.239
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	2.973.574	0	2.973.574	2.037.332	0	2.037.332
Casas	673.678	0	673.678	547.843	0	547.843
Departamentos	2.299.896	0	2.299.896	1.489.489	0	1.489.489
Venta de terrenos	5.389.114	0	5.389.114	6.100.742		6.100.742
Ventas ingeniería y construcción	0	9.279.587	9.279.587	0	39.705.318	39.705.318
Montaje Industrial	0	7.428.223	7.428.223	0	12.015.166	12.015.166
Edificaciones	0	1.851.364	1.851.364	0	27.690.152	27.690.152
Otras ventas y servicios	2.748.830	384.532	3.133.362	3.995.987	16.486	4.012.473
Ventas y servicios varios	933.515	384.532	1.318.047	590.956	16.486	607.442
Venta de servicios (SELAR)	393.891	0	393.891	354.080	0	354.080
Otras ventas de constructoras	929.108	0	929.108	2.471.870	0	2.471.870
Ingresos por arriendos	492.316	0	492.316	579.081	0	579.081
Total	158.687.701	9.664.119	168.351.820	124.393.992	39.721.804	164.115.796

Al 30 de septiembre de 2013 y 2012 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Flujo de Efectivo se presenta a continuación:

Estados de Flujo de Efectivo al 30.09.2013	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
Estado de Flujo de Efectivo Directo				
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación				
Clases de cobros por actividades de operación				
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	236.191.733	8.700.383	(6.199.589)	238.692.527
Otros cobros por actividades de operación	1.301.554	1.753.819	0	3.055.373
Clases de pagos				
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(187.913.381)	(13.130.826)	2.317.415	(198.726.792)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(60.756.608)	(7.247.417)	0	(68.004.025)
Otros pagos por actividades de operación	(1.204.820)	(615.938)	0	(1.820.758)
Dividendos pagados	(9.859.789)	0	0	(9.859.789)
Dividendos recibidos	956	0	0	956
Intereses pagados	(19.421.729)	0	0	(19.421.729)
Intereses recibidos	348.717	7.152	0	355.869
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(623.278)	121.705	0	(501.573)
Otras entradas (salidas) de efectivo	2.845	0	0	2.845
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(41.933.800)	(10.411.122)	(3.882.174)	(56.227.096)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios				
Préstamos a entidades relacionadas	(29.829.658)	0	29.829.658	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	(14.664.435)	0	14.664.435	0
Compras de propiedades, plantas y equipos	268.368	4.800	0	273.168
Compras de activos intangibles	(1.344.066)	(1.273)	0	(1.345.339)
Cobros a entidades relacionadas	(605.111)	0	0	(605.111)
Intereses recibidos	31.266.851	2.149.673	(33.416.524)	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	2.763	0	0	2.763
Otras entradas (salidas) de efectivo	(156.807)	0	0	(156.807)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(15.062.095)	2.153.200	11.077.569	(1.831.326)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	0	29.829.660	(29.829.660)	0
Total importes procedentes de préstamos	167.140.636	0	0	167.140.636
Préstamos de entidades relacionadas	167.140.636	0	0	167.140.636
Pagos de préstamos	10.794.291	11.577.707	(11.577.707)	10.794.291
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(118.962.179)	(860.836)	0	(119.823.015)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(348.054)	0	0	(348.054)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(5.485.482)	(35.093.415)	34.485.824	(6.093.073)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	53.139.212	5.453.116	(6.921.543)	51.670.785
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa	(3.856.683)	(2.804.806)	273.852	(6.387.637)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo				
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(3.856.683)	(2.804.806)	273.852	(6.387.637)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	10.542.684	3.012.165	(273.852)	13.280.997
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	6.686.001	207.359	0	6.893.360
Estados de Flujo de Efectivo al 30.09.2012	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
Estado de Flujo de Efectivo Directo				
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación				
Clases de cobros por actividades de operación				
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	197.866.497	53.797.263	0	251.663.760
Otros cobros por actividades de operación	3.473.859	(88.864)	0	3.384.995
Clases de pagos				
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(178.443.287)	(41.730.410)	0	(220.173.697)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(47.186.299)	(13.127.254)	0	(60.313.553)
Otros pagos por actividades de operación	(2.423.065)	(82.381)	0	(2.505.446)
Dividendos pagados	(7.325.678)	0	0	(7.325.678)
Dividendos recibidos	12.680	0	0	12.680
Intereses pagados	(16.020.903)	(33.646)	0	(16.054.549)
Intereses recibidos	253.634	48.549	0	302.183
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	589.176	95.488	0	684.664
Otras entradas (salidas) de efectivo	(5.096)	0	0	(5.096)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(49.208.482)	(1.121.255)	0	(50.329.737)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades				
Préstamos a entidades relacionadas	(3.000)	0	0	(3.000)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	(4.896.124)	(380.462)	4.968.615	(307.971)
Compras de propiedades, plantas y equipos	82.909	5.100	0	88.009
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	(926.423)	(55.257)	0	(981.680)
Compras de activos intangibles	425	0	0	425
Cobros a entidades relacionadas	(898.352)	(32.564)	0	(930.916)
Otras entradas (salidas) de efectivo	9.406.363	0	(5.993.467)	3.412.896
Otras entradas (salidas) de efectivo	75.563	0	0	75.563
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	2.841.361	(463.183)	(1.024.852)	1.353.326
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo				
Total importes procedentes de préstamos	108.700.128	6.356.903	0	115.057.031
Préstamos de entidades relacionadas	108.700.128	6.356.903	0	115.057.031
Pagos de préstamos	1.142.844	5.469.850	(4.968.615)	1.644.079
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(60.741.542)	(4.805.290)	0	(65.546.832)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(356.710)	0	0	(356.710)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(6.001.901)	(6.020.262)	5.993.467	(6.028.696)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	42.742.819	1.001.201	1.024.852	44.768.872
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa	(3.624.302)	(583.237)	0	(4.207.539)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(3.624.302)	(583.237)	0	(4.207.539)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	10.070.253	1.353.256	0	11.423.509
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	6.445.951	770.019	0	7.215.970

27 CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

27.1 Juicios y acciones legales

a. Juicios

a.1 Juicios Laborales y Reclamaciones Administrativas al 30 de septiembre de 2013.

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

a.2 Juicios Civiles al 30 de septiembre de 2013.

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

El monto total demandado por nuestra filial asciende a UF 81.508, más intereses y costas. El monto demandando se encuentra activado en el rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” del Estado de Situación Financiera de nuestra filial.

La causa se encuentra actualmente en etapa de prueba. Hemos revisado nuestras estimaciones previas y estamos considerando que el fallo de primera instancia pudiera ser emitido durante el primer semestre de 2014.

a.2.2 Nuestra filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. ha resuelto en forma extrajudicial parte del juicio iniciado en contra del Servicio de Salud de Arauco por el cobro de estados de pago adeudados (ejecutados y aprobados) más gastos asociados a aumentos de plazo, más obras extras (ejecutadas y pendientes de aprobación) en la ejecución del Proyecto Reposición Hospital de Cañete. En razón de ello, no se ha dado curso a la demanda originalmente presentada.

El monto total recuperado por nuestra filial a esta fecha asciende a UF 247.000. El saldo por recuperar, ascendente a UF 184.250, más intereses y costas, ha sido objeto de discusión en una mesa de trabajo instaurada con la autoridad, la que a esta fecha ha determinado la procedencia de cobro de app. UF 80.500, el cual se procederá a facturar y cobrar, según el caso, a partir del mes de octubre de 2013, quedando por resolver una diferencia de UF 103.750, respecto de la cual las partes han ampliado en plazo de la mesa de resolución de reclamos a Marzo de 2014.

El monto objeto de discusión en la mesa de trabajo se encuentra activado en el rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” de nuestra filial.

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

a.3. Juicios Arbitrales al 30 de septiembre de 2013.

a.3.1.- Mall del Centro Concepción.

Nuestra coligada Consorcio Constructor CS Ltda. (CS) de la cual nuestra filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. posee un 50%, es parte de un juicio arbitral en contra de Mall del Centro de Concepción S.A. (MCC), filial de Ripleycorp, seguido ante el Juez Árbitro señor Roberto Guerrero del Río.

La causa se origina en las dificultades suscitadas a propósito de la ejecución del proyecto Mall del Centro Concepción, respecto del cual con fecha 21 de diciembre de 2012 el Mandante puso término anticipado y ejecutó boletas de fiel cumplimiento de contrato por la suma de UF 70.978,205.-, a las cuales se sumaron con posterioridad la ejecución de boletas de correcto uso del anticipo por UF. 62.377.- adicionales.

En cuanto a las pretensiones de las partes, a esta fecha podemos informar que habiendo concluido el período de discusión, las pretensiones de CS ascienden a UF. 734.774.- + IVA y las de la contraparte a UF. 1.171.525.- Sobre las pretensiones de la contraparte, es del caso precisar que ellas superan con creces el límite de responsabilidad de CS pactado en el contrato, ascendente al 15% del monto del mismo (esto es, un monto máximo que fluctúa entre aproximadamente UF. 95.000.- y UF. 175.540.-), por lo que para todos los efectos nuestra coligada nos ha informado que por sobre tal monto estiman que se producirá un rechazo categórico de parte del árbitro.

El árbitro ha dispuesto un período de conciliación que se llevará a cabo durante el mes de Noviembre de 2013.

a.3.2.- Terrenos Ciudad Empresarial.

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

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

La causa se encuentra actualmente en etapa de observaciones a la prueba, estimándose que el fallo arbitral será emitido durante el último trimestre de 2013.

a.4.- Otras Acciones Legales al 30 de septiembre de 2013.

Con fecha 04 de septiembre de 2013 el Directorio de nuestra coligada Consorcio Constructor CS Limitada (el Consorcio CS), nos ha informado acerca del inicio de gestiones judiciales tendientes a la aprobación de un Convenio Judicial Preventivo (el Convenio) entre tal sociedad y sus acreedores.

Agregan que a esa fecha los pasivos del Consorcio CS con entidades no relacionadas ascendían a MM\$5.206, de los cuales se propuso pagar un 50% dentro de un plazo de 60 días contados desde la fecha de aprobación del Convenio, y el 50% restante se pagará en los términos especificados en el Convenio, con el producto que perciba el referido Consorcio CS en razón del proceso arbitral referido en el numeral a.3.1.- precedente.

De acuerdo a lo informado por el Directorio de nuestra coligada, el Convenio tiene una razonable perspectiva de ser aprobado con los quórum establecidos en la ley, en cuyo caso no se producirá un efecto financiero material en nuestra coligada.

En principio, se estima que el pronunciamiento de los acreedores surtirá sus efectos a partir de la segunda quincena del mes de Diciembre de 2013.

Lo señalado fue comunicado como “Información de Interés” a través de nuestra página web con fecha 04 de Septiembre de 2013.

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.

Durante el año 2012 el banco emitió carta autorizando realizar un reparto de dividendo por hasta el 35% de las utilidades del ejercicio 2011. También emitió carta autorizando el incumplimiento del “Índice de liquidez” al 31 de diciembre de 2011 (lo exigido es mayor o igual a 1,2 veces y lo real fue 1,15 veces al cierre del año dos mil once).

Con fecha 27 de marzo de 2013 el banco emitió carta autorizando el incumplimiento del “Índice de liquidez” al 31 de diciembre de 2012 (lo exigido es mayor o igual a 1,2 veces y lo real fue 1,07 veces). El día 7 de Mayo de 2013 el banco emitió carta autorizando realizar un reparto de dividendo por hasta el 32% de las utilidades del ejercicio 2012.

El monto inicial del crédito asociado correspondía a UF1.458.500,00, el saldo vigente al 31 de marzo de 2013 es de UF437.550,00, con vencimiento el 16 de agosto de 2013, prorrogado al 15 de mayo de 2014.

c. Comfort Letter y Garantías emitidas por Socovesa S.A.

c.1. Socovesa S.A. ha emitido una 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. 324.100. 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 una 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. 50.000. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

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

c.3. Socovesa S.A. ha emitido una comfort letter a favor del Banco Corpbanca por UF1.000.000.- en relación al crédito otorgado a su filial Almagro S.A. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a mantener la actual propiedad de Almagro S.A.

c.4. Socovesa S.A. ha emitido una 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 65.000. 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.5. Socovesa S.A. ha emitido una comfort letter a favor del Banco Estado en relación con línea de crédito otorgada a su filial Socovesa Santiago S.A., por hasta UF 456.657. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

1.- Mantener la actual propiedad y control de su administración de Socovesa Santiago S.A.

2.- En el evento que la sociedad Socovesa Santiago 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.6. Socovesa S.A. se ha constituido en aval y codeudor solidario de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A en favor del Banco Estado por las líneas asociadas a 3 boletas de garantía de un monto total de MM\$ 1.625.

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

Con fecha 27 de marzo de 2013 la Superintendencia de Valores y Seguros aplicó "Sanción de Censura a Socovesa S.A.", por no dar cumplimiento a lo dispuesto en la Sección III y V de la Circular N° 1.481 de la Superintendencia de Seguros y Valores. Para el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2013 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 informado, no existen otras sanciones a la Sociedad ni a sus administradores por la Superintendencia de Valores y Seguros u otras autoridades administrativas.

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

(a) Garantías recibidas de terceros

Al 30 de septiembre de 2013 existen garantías recibidas de terceros según el siguiente detalle:

Cauciones	
Subcontratista	MONTO M\$
Boletas y pólizas de garantía	79.986
Cheques en garantía	100.272
Total	180.258

(b) Garantías a favor de terceros

Garantías Directas						Valor Contable 30.09.2013 M\$
Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos	Tipo	
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA CAVANCHA		1.294.183
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ANCORA		6.783.082
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	AURORA		2.061.152
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	AMURA		877.996
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		653.959
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	IPANEMA		9.317.928
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COPACABANA		7.345.511
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LEBLON		3.143.911
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BAHIA		2.453.666
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EQUIPAMIENTO		2.079.722
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	AVDA ARGENTINA		3.579.110
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LIQUIDAMBAR		2.957.869
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COOK - NANSEN		323.852
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COOK - NANSEN		332.095
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COOK - NANSEN		129.541
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COOK - NANSEN		149.003
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COOK - NANSEN		233.428
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COOK - NANSEN		174.540
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COOK - NANSEN		463.991
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COOK - NANSEN		328.354
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COOK - NANSEN		692.731
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	COOK - NANSEN		487.683
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	DONATELLO		4.335.861
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	DONATELLO II		3.045.245
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIGUEL ANGEL		7.781.436
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NUESTRA SENORA DEL ROSARIO		5.225.939
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BRAMANTE		4.586.778
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	BERNINI		2.250.851
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SAN OLAV - LOS VIKINGOS		4.872.897
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	UPSALA 350		5.183.174
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		2.854.362
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VICTOR RAE		335.051
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS OLIVOS DE SAN RAFAEL A Y B		8.810.674
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		3.158.773
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		4.375.681
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL PENON		4.626.894
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARQUE LAS ENCINAS II		4.545.127
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL PUENTE		2.880.068
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARQUE LAS ENCINAS III		1.628.756
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PALQUI		5.365.296
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ANDALUCIA		3.829.948
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		1.469.813
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	DARIO URZUA		623.458
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	DARIO URZUA		577.276
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	DARIO URZUA		889.005
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		311.401
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		342.371
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SILVINA HURTADO		5.373.859
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS FLORES II		3.737.590
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		331.726
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		313.114
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTAMIRA 2		386.133
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA		271.781
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CARRERA		736.558
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTUGAL		1.385.482
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRAMAR II		4.332.685
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ESPOZ - ROSARIO GALLO		1.512.482
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ESPOZ - ROSARIO GALLO		230.422
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ESPOZ - ROSARIO GALLO		1.212.279
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ESPOZ - ROSARIO GALLO		230.910
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ESPOZ - ROSARIO GALLO		230.910
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SAN EUGENIO		924.460
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SAN EUGENIO		787.163
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS CASTANOS		172.074
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS CASTANOS		226.061
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS CASTANOS		209.505
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS CASTANOS		206.988
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS CASTANOS		203.063
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ATLANTICO		3.133.153
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ATLANTICO		1.767.457
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ATLANTICO		2.212.606
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PANDEREWSKY		776.828
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PANDEREWSKY		519.548
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PANDEREWSKY		439.861
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LYON 1441		561.920
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LYON 1441		514.861
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LYON 1441		570.164
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LYON 1441		323.274
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LYON 1441		350.984
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATEGICAS		307.365
PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATEGICAS		96.728
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATEGICAS		110.667
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CASAS ESTRATEGICAS		166.255
SECURITY	SOCOVESA DESRROLLOS COMERCIALES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NEVA SANTA MARIA		7.549.959
BANCO CONSORCIO	SOCOVESA BULLROCK	FILIAL	HIPOTECARIA	GUERNICA		3.529.210
BANCO CHILE	SOCOVESA DESRROLLOS COMERCIALES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		2.094.841
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		4.214.188
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE GOYCOLEA II		290.947
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE GOYCOLEA II		96.982
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE GOYCOLEA II		103.910

Garantías Directas					
Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos	Valor Contable 30.09.2013 M\$
				Tipo	
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FERNANDEZ ALBANO	3.716.340
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FERNANDEZ ALBANO	277.369
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAZO	123.652
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAZO	125.430
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAZO	124.992
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAZO	140.440
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDE DE MAULE	960.702
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDE DE MAULE	724.851
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	8° AVENIDA	886.950
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL SENDERO	6.604.312
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	345.950
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE CHAMISERO	83.844
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE CHAMISERO	6.547.369
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.972.875
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	746.140
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA PIMIENTOS I	4.028.092
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA PIMIENTOS II	765.629
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.602.056
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.477.110
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS	6.026.251
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS	965.390
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS	3.217.620
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS	643.593
SANTANDER	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS BRAVOS	683.818
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	533.495
CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	292.979
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS II	1.166.242
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 3	622.126
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 2	622.458
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS III	1.021.007
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAUTARO ETAPA II	2.195.865
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAUTARO FUTURAS ETAPAS	2.669.670
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARCELA 63	821.474
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARCELA 65 B	801.186
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RESERVA EQUIPAMIENTO	1.009.006
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 1	419.478
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 2	324.217
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TIERRA DEL FUEGO	5.866.184
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MACHALI II	4.032.456
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	592.493
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL MACHALI ETAPA 2	703.345
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PRADOS SANTA CLARA	3.994.009
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	2.963.018
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	396.473
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA GRANEROS	2.776.419
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	801.651
ITAU	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS GLORIETAS III	1.026.290
SANTANDER	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL MAGNOLIO	2.836.294
ESTADO	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.073.687
SECURITY	INMOBILIARIA LOS CONDORÉS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL ROBLE FUTURA ETAPA	1.137.861
SECURITY	INMOBILIARIA LOS CONDORÉS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS ALAMOS FUTURAS ETAPAS	334.666
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.909.568
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	77.855
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	210.740
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	151.210
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	360.957
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO FUSIÓN	2.915.280
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO FUSIÓN	2.751.233
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO FUSIÓN	328.365
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	860.047
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	442.517
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	371.540
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	408.826
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	1.263.734
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	1.374.322
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	750.905
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	187.659
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	108.968
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	173.521
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	353.938
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	244.586
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	408.334
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO NO URBANO	646.004
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOÉN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO NO URBANO	317.581
BCI	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO LINDEROS	8.279.401
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PIEDRA ROJA (COLINA)	10.547.913
CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CHAMISERO	2.036.929
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE CHAMISERO SV. PILOTOS Y ESTAC.	4.722.993
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRAZAS DEL CLARO - T216	2.158.232
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO TERRAZAS DEL CLARO	434.876
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MAULE	775.836
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS BASTRAS	499.367
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS BASTRAS	144.180
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS BASTRAS	201.515
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS BASTRAS	10.622
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS BASTRAS	839.359
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO TOLEDO	40.096
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NUEVA TOLEDO	1.015.497
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL DEL LIBERTADOR II - T261	2.799.764
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO PORTAL LIBERTADOR	1.271.808
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO JARDINES DE ANTILHUE	3.314.743
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL DE SAN PEDRO - T258	3.619.403

Garantías Directas					
Acreeedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor 30.09.2013 M\$
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO SAN PEDRO	1.438.202
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS TRES PASCUALES	4.920.405
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL VENADO	2.688.264
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	WILKE	1.237.818
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	WILKE	1.687.306
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ARUTA Y SCHAUB	1.576.372
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MASISA	2.952.511
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO SEVILLA	324.814
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR DE LOS ANDES	2.110.092
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO	2.656.554
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO	594.040
BEVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO LOS PABLOS	918.152
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO JARDIN DE LOS REYES	408.492
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MAIPO	397.424
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR FRONTERA	2.934.293
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR FRONTERA	154.225
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO ASTURIAS	2.298.366
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO ASTURIAS	338.584
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTOS DEL MAIPO V	1.206.308
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO SALDO JARDIN	814.139
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO SANTA MARIA LABRANZA	885.333
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO PUCON	1.687.746
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO PUCON	2.543.870
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO PUCON	369.734
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO GENERAL LAGOS TORREON	459.511
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO TOROBAYO II	309.951
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO TOROBAYO II	131.919
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO ANGACHILLA	143.026
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO ANGACHILLA	123.906
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO ANGACHILLA	116.748
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO SANTA	177.755
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MAHUZA	573.951
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO LOTE SILOS DE TOROBAYO SITIOS	1.775.631
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BELLAVISTA	136.814
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BELLAVISTA	114.878
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BELLAVISTA	87.284
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BELLAVISTA	100.885
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BELLAVISTA	668.324
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	AZAPA	268.941
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO LOMAS	120.720
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR AUSTRAL	1.597.969
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR AUSTRAL IIA - V472	1.343.921
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR AUSTRAL	195.198
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR AUSTRAL	971.786
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR AUSTRAL	183.250
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR AUSTRAL	12.816
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR AUSTRAL	4.018
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR AUSTRAL	324.452
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR AUSTRAL	133.605
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR AUSTRAL	121.874
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR AUSTRAL	131.249
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MELIPULLI	897.624
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	30.665
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	17.849
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	1.754.456
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	781.331
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	347.682
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	556.794
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	78.902
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	29.741
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	102.547
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	73.614
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	16.348
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BORQUEZ	716.976
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BORQUEZ	167.295
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BORQUEZ	64.528
BICE	CONSTRUCTORA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VILLA ESTANCIA AUSTRAL II - V482	2.312.590
BICE	CONSTRUCTORA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO VILLA ESTANCIA AUSTRAL	376.892
BICE	CONSTRUCTORA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA ARENAS	692.731
SANTANDER	SOCOESA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARQUE ENEA	1.055.468
SANTANDER	SOCOESA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARQUE ENEA	1.280.813
BANCO DE CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	PRENDA (LEASING)	OFICINAS 101-201-301-401 Y OF.502 MAS ESTAC. Y BOD.	1.858.680
BCI FACTORING	ALMAGRO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARES POR COBRAR	1.340.133
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	DOCUMENTOS POR COBRAR	3.313.847
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORING)	PAGARES POR COBRAR	2.663.990
Total Garantías al 30-09-2013					393.687.030

29 MEDIO AMBIENTE

Los principales desembolsos en proyectos para mejorar el medio ambiente efectuado por la Sociedad a través de su filial Servicios Sanitarios Larapinta S.A. al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, se detallan a continuación:

MEDIO AMBIENTE	30.09.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Plantas elevadoras de aguas servidas	106.237	106.237
Plantas de tratamientos de aguas servidas	2.119.139	2.110.765
Emisarios de descarga de aguas servidas	95.491	95.491
Total	2.320.867	2.312.493

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 reales pagados o devengados provenientes de deudas que financian exclusivamente activos calificados, según lo estipulado en NIC 23.

Detalle	30.09.2013	30.09.2012
Tasa de interes promedio mensual utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización.	0,4671%	0,6615%
Importe de los costos por préstamos capitalizados M\$	10.220.690	8.097.100
Total de costos financieros M\$	23.311.074	18.990.859
Porcentaje de activación de intereses sobre el total de costos financieros.	43,84%	42,64%

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.

El riesgo financiero al que está expuesta la empresa es materia de un análisis periódico por parte del Directorio y la administración 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, la Contraloría y el Centro de Servicios Compartidos. Como parte integral de esta última área de apoyo, existe la Subgerencia de Procesos Corporativos, que tiene encomendada la revisión de los procedimientos de la empresa, sus procedimientos de ejecución y de control.

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 y todas las variables que con él se mueven. La empresa tiene un asesor externo en esta materia, que expone periódicamente sobre los posibles cambios de la economía global y nacional, lo que le permite a la empresa reaccionar frente a los cambios de

tendencia de los ciclos económicos, pues como ya lo mencionamos, la Industria Inmobiliaria reacciona acentuando los ciclos.

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

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

En lo que respecta al “Riesgo de Ciclo de Negocio”, esperamos que las buenas condiciones para el mercado inmobiliario se mantengan favorables durante lo que queda del 2013.

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

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

Respecto a estos riesgos podemos considerar los distintos programas de los candidatos presidenciales y cambios que están propiciando algunos alcaldes que generan incertidumbre producto de posibles modificaciones de los planes reguladores. Respecto a este último riesgo, se pone especial cuidado en comprar los terrenos con un ante proyecto municipal aprobado, lo que garantiza por un año la aprobación del proyecto bajo las mismas condiciones con las que fue evaluado. Un hecho que ha pasado a ser relevante durante las últimas semanas, son las huelgas que están afectando a algunas municipalidades, situación que ha puesto en peligro la recepción municipal de algunos proyectos y por tanto dilatando la escrituración de las propiedades. Esto podría significar que parte de las utilidades que esperábamos hacer este año se reconozcan durante el año 2014.

- **Riesgos propios de la Industria de la Construcción.**

La actividad de la construcción está expuesta a una serie de riesgos que son importantes de administrar mediante un trabajo preventivo, como lo son los accidentes laborales, las enfermedades profesionales, la relación con la comunidad-vecinos. También son fuente de riesgo la relación laboral propia de la construcción que en gran medida se formaliza a través de subcontratistas, en la que la empresa tiene una responsabilidad subsidiaria.

La empresa cuenta con seguros vigentes que cubren estos riesgos.

- **Riesgo de Competencia**

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

Este riesgo cada vez es menor, pues la industria de la construcción está cada vez más concentrada, lo que en la práctica significa que las empresas son más grandes y por lo tanto más solidas financieramente. Además Empresas Socovesa es socia tanto de la Cámara Chilena de la Construcción como de la Asociación de Inmobiliarios, lo que le permite debatir temas con un número importante de otros actores de la industria, logrando con ello establecer buenas prácticas que permitan una sana competencia. También mitigamos este riesgo mediante la inversión en nuestras marcas, activo que después del terremoto del 27 de febrero del 2010 ha pasado a tener una mayor relevancia.

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

- **Riesgos de Siniestros**

La empresa tiene por práctica evaluar la toma de seguros para sus activos sujetos a riesgo, entre ellos los edificios institucionales, todos los proyectos inmobiliarios (casas y edificios) y de ingeniería y construcción, las salas de venta y los departamentos pilotos con sus contenidos; la flota de vehículos, maquinarias y equipos. Adicionalmente tenemos seguros de responsabilidad civil, de remesa de valores y seguro de vida de nuestros trabajadores. Para la filial Socovesa Sur, después del análisis de los riesgos a los que está expuesta, se ha decidido tomar seguro de todo riesgo de construcción sólo para sus edificios. Se considera que el seguro para casas es más caro que los siniestros que históricamente han tenido.

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 municipalmente; seguro de “Incendio” hasta el momento en que es transferida al futuro propietario; etc... Estos

seguros están pensados para cubrir todos los riesgos asociados a la industria de la construcción, por lo que consideramos que estamos razonablemente cubiertos. Para cubrir bien estos riesgos contamos con la asesoría de Corredores de Seguros.

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

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

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

La compañía mantiene una situación de mercado muy favorable en los segmentos medios altos y altos que responde a las bajas tasas de financiamiento hipotecario que ofrece el sector privado.

No se ve un riesgo en el mediano plazo en este aspecto.

Respecto al riesgo que supone un cambio en la Política de Subsidios, durante el 2013 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha aumentado el otorgamiento de subsidios respecto al de años anteriores, lo que sin duda nos benefició, pues nos hemos adjudicado cerca de un 92% de los subsidios presentados. Se acaba de anunciar que durante diciembre se hará un llamado extraordinario. El Ministerio durante este año por primera vez estableció que el aporte estatal que subvenciona la compra de departamentos o casas de entre 650 y 2.000 Unidades de Fomento (para grupos emergentes y medios - DS 1) superara en cantidad y montos al programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS 49), que está focalizado en los grupos vulnerables. El subsidio de clase media correspondiente al año 2013 contempla 27.785 beneficios para los títulos 0 y I (650 UF a 1.000 UF) y otras 16.800 subvenciones para el Título II (hasta 2.000 UF). Además, consideró 1.387 subsidios para el programa leasing, que se aplica en viviendas de hasta 2.000 UF que están localizadas en zonas de renovación urbana y de interés patrimonial.

El éxito que hemos obtenido en la adjudicación de subsidios es el reflejo de una buena gestión, lo que nos augura altos porcentajes de adjudicación en el futuro. Se espera que los montos de subsidios que debieran adjudicarse durante el 2014 debieran ser similares a los de este año.

- **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. El riesgo por lo tanto es casi nulo. En el caso de Obras de Ingeniería y Construcción, antes de iniciar una obra se verifica la solvencia del cliente y su liquidez para enfrentar mayores costos en el proyecto.

Actualmente estamos expuestos a este riesgo en algunos proyectos del área de Ingeniería y Construcción, en los que hemos recurrido a instancias legales o arbitrajes para exigir aquello que estimamos en justicia se nos debe.

- **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 de liquidez”, que actuará a través de los bancos, obligará a la empresa a detener sus nuevas inversiones.

Se efectúan proyecciones de flujo de caja de corto, mediano y largo plazo, además de un análisis mensual de la situación financiera de cada filial. Se observan constantemente las expectativas del mercado de deuda, analizando la conveniencia de tomar nuevos financiamientos y/o reestructurar deudas. En este sentido, existen políticas definidas en base a parámetros que son controlados permanentemente. Actualmente no vemos que este riesgo pueda presentarse.

- **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.

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

- **Riesgo de Disponibilidad de Terrenos**

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

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

- **Riesgo Laboral**

Corresponde al riesgo asociado a los Recursos Humanos de Empresas Socovesa. Incluye muchos riesgos dentro de los que se incluyen: el riesgo de no contar con el personal idóneo para desempeñar las funciones propias de nuestra industria; el riesgo de demandas laborales producto de accidentes o del menoscabo, por responsabilidad de la empresa, en algún derecho de nuestros trabajadores. También existe el riesgo de ser víctimas de fraudes o algún otro delito cometido por nuestros trabajadores.

- **Riesgo de Ciclo de Negocio**

El largo ciclo de negocio que puede llegar a ser de hasta 14 meses en la construcción de los proyectos de casas y de hasta 30 meses en los proyectos de departamentos, al que habría que agregar el tiempo que va desde la compra de los terrenos sobre los que se construye y el tiempo transcurrido hasta la venta de la última propiedad, puede generar un desfase relevante entre las decisiones de inversión y la materialización de la venta de los proyectos, lo que podría generar desbalances entre la oferta y demanda real. El manejo de este riesgo es una de las variables más importantes de administrar en este negocio, la que requiere saber leer las condiciones actuales del mercado y prever a tiempo las condiciones futuras.

31.3 Medición del Riesgo

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

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

31.4 Instrumentos Financieros

- **Jerarquía del valor razonable**

Los instrumentos financieros contabilizados a valor razonable en los presentes estados financieros consolidados, han sido valorizados utilizando las metodologías previstas en la normativa contable IFRS, las cuales se clasifican de acuerdo a los siguientes niveles de jerarquía:

Nivel 1: Corresponde a precios o valores (sin ajustes) cotizados en mercados activos para instrumentos idénticos.

Nivel 2: Corresponde a precios observables para activos y pasivos similares, distintos de los precios cotizados del nivel 1, que se pueden obtener de forma directa (precio) o indirecta (derivados de un precio).

Nivel 3: Corresponde a precios obtenidos a través de la aplicación de técnicas de valorización para las cuales los inputs relevantes no están basados en información observable de mercado.

- **Instrumentos financieros**

A continuación se presenta el detalle de los activos y pasivos financieros clasificados por categoría y criterio de valorización, al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012:

1) **Activos financieros**

Descripción activos financieros	Valorización activos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Fondos mutuos	Valor razonable	3.829.809	7.071.242	0	0	3.829.809	7.071.242	Nivel 1
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		3.829.809	7.071.242	0	0	3.829.809	7.071.242	
Instrumentos Derivados	Valor razonable	729.761	53.989	0	0	729.761	53.989	Nivel 2
Otros Activos Financieros		729.761	53.989	0	0	729.761	53.989	
Total activos financieros		4.559.570	7.125.231	0	0	4.559.570	7.125.231	

2) **Pasivos financieros**

Descripción pasivos financieros	Valorización pasivos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Pasivos de cobertura	Valor razonable	422.663	234.862	0	0	422.663	234.862	Nivel 2
Otros pasivos financieros		422.663	234.862	0	0	422.663	234.862	
Total pasivos financieros		422.663	234.862	0	0	422.663	234.862	

32 GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

a) Ganancia por acción

	30.09.2013	30.09.2012
	\$/Acción	\$/Acción
Ganancia (Pérdida) por acción	(3,4747)	(5,3053)

b) Utilidad líquida distribuable

Con relación a lo dispuesto en las Circulares de la SVS N° 1945, de fecha 29 de diciembre de 2009, y N° 1983, de fecha 31 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 CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

El monto de los ingresos por contratos de construcción y el margen bruto neto reconocido al 30 de septiembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

Detalle	30.09.2013 M\$	30.09.2012 M\$
Ingresos ordinarios de contratos de construcción, Facturados	9.279.587	39.288.668
Ingresos ordinarios de contratos de construcción, según metodología del grado de avance (No facturados)	0	416.650
Total Ingresos ordinarios de contratos de construcción reconocidos durante el periodo	9.279.587	39.705.318
Margen Bruto neto	(998.947)	(10.006.983)

Los importes adeudados y/o por cobrar asociados a contratos de construcción al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, son los siguientes:

Detalle	30.09.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Anticipos recibidos por contratos de construcción presentados en Cuentas Comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 19)	2.204.173	3.671.866
Total Anticipos recibidos por contratos de construcción	2.204.173	3.671.866
Retenciones en contratos de construcción (Nota 9)	1.519.386	1.470.890
Facturas por emitir por contratos de construcción según metodología del grado de avance (Nota 9)	416.650	416.650
Costos acumulados por contratos de construcción en curso	77.878.626	83.173.367
Margenes acumulados por contratos de construcción en curso	(916.632)	(1.337.412)
Cientes contratos sumaalzada con terceros no facturados (Nota 9)	23.559.275	21.953.313
Cientes contratos sumaalzada con terceros (Nota 9)	3.545.952	3.446.684
Retención contratos sumaalzada con terceros (Nota 9)	1.519.386	1.470.890
Total Importe bruto adeudados por clientes comerciales por contratos de construcción (Nota 9)	28.624.613	26.870.887

Los principales contratos de construcción vigentes al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, son los siguientes:

Al 30 de septiembre 2013

Nombre del Mandante	% que representa del monto total de los contratos	Fecha contrato	Monto Total Contrato M\$	Grado de avance %	Grado de avance M\$	Ingresos acumulados reconocidos M\$	Ingresos reconocidos en el periodo M\$	Saldo de anticipos recibidos M\$	Saldo de retenciones en facturación M\$
Central Tarapaca Filtro de Mangas	7,88%	30-11-2012	5.796.780	45%	2.608.551	2.543.047	2.543.047	670.400	0
Mall del Centro de Concepción S.A. (*) II	18,83%	21-02-2012	13.847.407	80%	11.077.926	10.558.553	293.472	803.857	675.107
Alstom Chile S.A.	7,92%	01-08-2011	5.823.491	50%	2.911.746	6.333.276	3.903.038	173.478	248.136
Mall del Centro de Concepción S.A. (*) I	16,43%	28-02-2011	12.081.770	94%	11.356.864	11.934.876	0	163.688	194.148
Fundación Educacional Santiago College (*)	29,11%	10-02-2011	21.485.540	100%	21.485.540	25.045.790	0	0	0

Al 31 de diciembre de 2012

Nombre del Mandante	% que representa del monto total de los contratos	Fecha contrato	Monto Total Contrato M\$	Grado de avance %	Grado de avance M\$	Ingresos acumulados reconocidos M\$	Ingresos reconocidos en el periodo M\$	Saldo de anticipos recibidos M\$	Saldo de retenciones en facturación M\$
Central Tarapaca Filtro de Mangas	7,62%	30-11-2012	5.796.780	0%	0	0	0	1.170.045	0
Mall del Centro de Concepción S.A. II (1 - 2)	18,20%	21-02-2012	13.847.407	79%	10.974.070	10.265.080	10.265.080	1.092.074	721.843
Alstom Chile S.A.	7,65%	01-08-2011	5.823.491	40%	2.300.279	2.430.238	2.077.044	617.012	96.969
Mall del Centro de Concepción S.A. I (1 - 2)	15,88%	28-02-2011	12.081.770	94%	11.356.864	11.934.876	6.186.922	161.914	137.990
Fundación Educacional Santiago College (1)	28,13%	10-02-2011	21.485.540	100%	21.485.540	25.045.790	4.202.078	0	0

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

(2) Ver nota 27.1 a.3.1 "Mall del Centro Concepción"

34 HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de octubre y el 26 de noviembre de 2013, fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios, no existen hechos posteriores que pudieren afectar significativamente a la presentación de los mismos.