

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Hemos revisado el estado consolidado de situación financiera intermedio de Socovesa S.A. y filiales al 30 de junio de 2011 y los estados consolidados intermedios integrales de resultados por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2011 y 2010 y los correspondientes estados de flujo de efectivos y de cambios en el patrimonio por los períodos de seis meses terminados en esas mismas fechas. La Administración de Socovesa S.A. es responsable por la preparación y presentación de estos estados financieros consolidados intermedios y sus correspondientes notas de acuerdo con NIC 34 "Información financiera intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

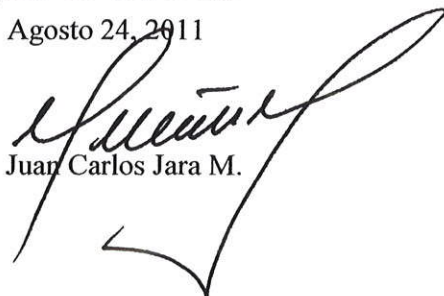
Hemos efectuado nuestras revisiones de acuerdo con normas de auditoría establecidas en Chile para una revisión de información financiera intermedia. Una revisión de información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables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

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

Con fecha 11 de marzo de 2011, emitimos una opinión sin salvedades sobre los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 de Socovesa S.A. y filiales, preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en los cuales se incluye el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2010 que se presenta en los estados financieros consolidados adjuntos, además de sus correspondientes notas.



Agosto 24, 2011



Juan Carlos Jara M.

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

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

Miles de Pesos

El presente documento incluye:

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

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

Estados Financieros.

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

Notas.

1. INFORMACION GENERAL.....	7
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES	
2.1. Estados Financieros.....	10
2.2. Periodo contable.....	10
2.3. Bases de preparación.....	10
2.4. Bases de consolidación.....	18
2.5. Sociedades filiales (subsidiarias).....	19
2.6. Información financiera por segmentos operativos.....	23
2.7. Propiedades, plantas y equipos.....	23
2.8. Propiedades de inversión.....	24
2.9. Activos intangibles.....	24
2.10. Costos por intereses.....	26
2.11. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros.....	26
2.12. Activos financieros.....	27
2.13. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura.....	28
2.14. Inventarios.....	31
2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31
2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	32
2.17. Capital social.....	33
2.18. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.....	33
2.19. Otros pasivos financieros corrientes.....	33
2.20. Impuesto a la renta e impuestos diferidos.....	34
2.21. Beneficios a los empleados.....	34
2.22. Provisiones.....	34
2.23. Subvenciones gubernamentales.....	35
2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	35
2.25. Reconocimiento de ingresos.....	35
2.26. Arrendamientos.....	36
2.27. Contratos de construcción.....	37
2.28. Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	38
2.29. Distribución de dividendos.....	38

3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO	
3.1. Terrenos.....	39
3.2. Capital de trabajo área Inmobiliaria.....	39
3.3. Capital de trabajo área Ingeniería y Construcción.....	40
3.4. Maquinarias y equipos.....	40
3.5. Patentes y otros activos.....	40
3.6. Principales activos.....	40
4. MERCADO OBJETIVO	
4.1. Desarrollo inmobiliario.....	41
4.2. Ingeniería y construcción.....	41
5. ESTIMACION Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACION	
5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada.....	42
5.2. Valor razonable de derivados.....	42
6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.....	43
7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS.....	44
8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS.....	46
9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	47
10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	
10.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.....	50
10.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas.....	50
10.3. Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados.....	51
10.4. Directorio y Gerencia de la Sociedad.....	52
11. INVENTARIOS.....	54
12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	
12.1. Activos por impuestos corrientes.....	55
12.2. Pasivos por impuestos corrientes.....	55
13. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION Y SOCIEDADES DE CONTROL CONJUNTO	
13.1. Detalle de inversiones en asociadas.....	56
13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas.....	56
14. ACTIVOS INTANGIBLES.....	57
15. PLUSVALIA.....	60

16. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

16.1. Detalle de los rubros.....	60
16.2. Vidas útiles.....	61
16.3. Reconciliación de cambios en propiedades plantas y equipos.....	62
16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos.....	63
16.5. Activos sujetos a retro arrendamiento.....	63

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

17.1. Activos por impuestos diferidos.....	64
17.2. Pasivos por impuestos diferidos.....	64
17.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera.....	65
17.4. Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados integrales.....	65
17.5. Compensación de partidas, y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de Impuesto.....	65

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses.....	66
18.2. Desglose de monedas y vencimientos.....	66
18.3. Obligaciones por arrendamiento financiero.....	71

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

72

20. OTRAS PROVISIONES

20.1. Provisiones.....	73
20.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes.....	73

21. PATRIMONIO NETO

21.1. Capital suscrito y pagado.....	74
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas.....	74
21.3. Dividendos.....	74
21.4. Otras partidas del patrimonio.....	74
21.5. Gestión del Capital.....	75

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

22.1. Ingresos ordinarios.....	76
22.2. Otros ingresos por función.....	76

23. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES

23.1. Gastos de administración.....	77
23.2. Gastos por depreciación.....	77
23.3. Otros gastos por función.....	77
23.4. Ingresos financieros.....	78
23.5. Costos financieros.....	78
23.6. Resultados por unidades de reajustes.....	78
23.7. Diferencias de cambio.....	79

24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION.....	79
25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS.....	81
26. INFORMACION POR SEGMENTOS.....	82
27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS	
27.1. Juicios y acciones legales.....	85
27.2. Sanciones administrativas.....	89
28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS.....	90
29. MEDIO AMBIENTE.....	92
30. COSTOS POR PRESTAMOS.....	92
31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	
31.1. Políticas de gestión del riesgo.....	93
31.2. Factores de riesgos.....	93
31.3. Medición del riesgo.....	98
32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE.....	98
33. HECHOS POSTERIORES.....	99

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

	Nota	30.06.2011	31.12.2010
ACTIVOS		M\$	M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	11.109.705	6.455.594
Otros activos financieros, corrientes	7	55.083	14.660
Otros activos no financieros, corrientes	8	1.794.321	2.376.419
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	51.739.204	64.252.931
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	3.494.168	2.576.645
Inventarios	11	333.955.340	302.198.373
Activos por impuestos, corrientes	12	13.384.339	10.609.194
Total de activos corrientes		415.532.160	388.483.816
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	7	2.919.661	2.786.706
Derechos por cobrar, no corrientes	9	495.199	472.680
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	2.554.473	2.582.300
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	47.305.129	47.272.586
Plusvalía	15	12.900.421	12.900.421
Propiedades, plantas y equipos	16	20.583.419	20.339.811
Propiedades de inversión	24	112.004.332	102.401.494
Activos por impuestos diferidos	17	9.532.240	7.075.889
Total de activos no corrientes		208.294.874	195.831.887
Total de activos		623.827.034	584.315.703

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

	Nota	30.06.2011	31.12.2010
	N°	M\$	M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	263.426.805	246.433.036
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	70.483.345	63.879.296
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	18.969.614	14.373.280
Otras provisiones, corrientes	20	1.497.144	1.501.593
Pasivos por Impuestos, corrientes	12	620.107	1.853.736
Otros pasivos no financieros, corrientes		58.761	
Total de pasivos corrientes		355.055.776	328.040.941
Pasivos no corrientes			
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	40.411.094	24.230.922
Otras cuentas por pagar, no corrientes	19	5.253.574	5.149.332
Otras provisiones, no corrientes	20	9.347	2.373.923
Pasivo por impuestos diferidos	17	9.042.529	8.644.955
Total de pasivos no corrientes		54.716.544	40.399.132
Total de pasivos		409.772.320	368.440.073
Patrimonio			
Capital emitido	21	127.688.597	127.688.597
Ganancias (pérdidas) acumuladas		27.628.875	28.097.386
Primas de emisión	21	49.597.096	49.597.096
Otras reservas	21	5.451.954	5.451.182
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		210.366.522	210.834.261
Participaciones no controladoras	25	3.688.192	5.041.369
Patrimonio total		214.054.714	215.875.630
Total de patrimonio y pasivos		623.827.034	584.315.703

SOCOVELA S. A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios

Por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de Junio de 2011 y 2010

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estado de Resultados por Función	Nota	Acumulado 1.1.2011 30.06.2011 M\$	Acumulado 1.1.2010 30.06.2010 M\$	Acumulado 1.04.2011 30.06.2011 M\$	Acumulado 1.04.2010 30.06.2010 M\$
Estado de Resultados					
Ingresos de actividades ordinarias	22	116.736.375	101.726.944	74.428.416	61.921.339
Costos de ventas		(97.076.506)	(81.007.587)	(60.842.748)	(48.415.168)
Ganancia bruta		19.659.869	20.719.357	13.585.668	13.506.171
Ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado					
Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado					
Otros ingresos, por función	22	809.697	1.317.041	679.269	1.003.206
Gastos de administración	23	(13.935.176)	(13.117.850)	(7.793.257)	(7.558.734)
Otros gastos, por función	23	(252.144)	(255.648)	(178.316)	(117.404)
Otras ganancias (pérdidas)			87.948		63.189
Ingresos financieros	23	785.456	79.825	683.022	(46.786)
Costos financieros	23	(5.888.650)	(3.550.913)	(3.050.064)	(1.959.448)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(29.174)	(42.850)	(15.607)	(14.249)
Diferencias de cambio	23		6.436		(23.465)
Resultados por unidades de reajuste	23	14.834	(231.186)	(79.241)	37.240
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		1.164.712	5.012.160	3.831.474	4.889.720
(Gasto) Ingreso por Impuesto a las ganancias	17	(144.367)	(1.553.528)	(709.755)	(1.448.511)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas		1.020.345	3.458.632	3.121.719	3.441.209
Ganancia (Pérdida)		1.020.345	3.458.632	3.121.719	3.441.209
Ganacia (pérdida), atribuible a					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(67.967)	3.065.841	1.855.206	2.911.443
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	25	1.088.312	392.791	1.266.513	529.766
Ganancia (pérdida)		1.020.345	3.458.632	3.121.719	3.441.209
Ganancias por acción					
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción 32	(0,0555)	2,5049	1,5158	2,3788
Ganancias por acción diluidas					
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción 32	(0,0555)	2,5049	1,5158	2,3788

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

Estado de Resultados Integrales	Nota	Acumulado 1.1.2011 30.06.2011 M\$	Acumulado 1.1.2010 30.06.2010 M\$	Acumulado 1.04.2011 30.06.2011 M\$	Acumulado 1.04.2010 30.06.2010 M\$
Ganancia (pérdida)		1.020.345	3.458.632	3.121.719	3.441.209
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	772	167.933	(62.405)	(355.307)
Ajustes de asociadas			481.852		481.852
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión		772	649.785	(62.405)	126.545
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación	13				
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		772	649.785	(62.405)	126.545
Otro resultado integral		772	649.785	(62.405)	126.545
Resultado integral total		1.021.117	4.108.417	3.059.314	3.567.754
Resultado integral atribuible a					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(67.195)	3.715.626	1.792.801	3.037.988
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		1.088.312	392.791	1.266.513	529.766
Resultado integral total		1.021.117	4.108.417	3.059.314	3.567.754

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

Estado de Flujo de Efectivo Directo	Nota	30.06.2011 M\$	30.06.2010 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		144.558.544	123.439.179
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		(4.936)	17.294
Otros cobros por actividades de operación		1.400.564	233.775
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(122.139.610)	(72.401.972)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(36.419.476)	(24.203.930)
Otros pagos por actividades de operación		(1.181.260)	(1.255.043)
Dividendos pagados		(6.389.392)	(1.308.954)
Intereses pagados		(5.354.097)	(3.373.079)
Intereses recibidos		122.866	60.712
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		1.074.630	(646.452)
Otras entradas (salidas) de efectivo		302.858	(43.425)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(24.029.309)	20.518.105
Préstamos a entidades relacionadas		(5.878.039)	(19.069)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos		25.382	87.162
Compras de propiedades, plantas y equipos		(1.073.675)	(334.897)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		955.307	(43.436)
Compras de activos intangibles		(1.106.628)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(7.077.653)	(310.240)
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad		(500)	0
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		67.404.514	9.415.804
Total importes procedentes de préstamos		67.404.514	9.415.804
Préstamos de entidades relacionadas		6.515.462	2.919.083
Pagos de préstamos		(37.503.401)	(24.810.821)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(260.336)	(333.808)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		0	(412.310)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(394.837)	(271.120)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		35.760.902	(13.493.172)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa		4.653.940	6.714.693
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		171	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		4.654.111	6.714.693
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		6.455.594	2.749.683
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		11.109.705	9.464.376

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

Por el período terminado al 30.06.2011	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 1/1/2011	127.688.597	49.597.096	(1.020.649)	6.471.831	5.451.182	28.097.386	210.834.261	5.041.369	215.875.630
Saldo Inicial Reexpresado	127.688.597	49.597.096	(1.020.649)	6.471.831	5.451.182	28.097.386	210.834.261	5.041.369	215.875.630
Cambios en patrimonio									
Resultado Integral									
Ganancia (pérdida)						(67.967)	(67.967)	1.088.312	1.020.345
Otro resultado integral			772		772		772		772
Resultado integral			772	0	772	(67.967)	(67.195)	1.088.312	1.021.117
Dividendos						(400.544)	(400.544)		(400.544)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios					0		0	(2.441.489)	(2.441.489)
Total de cambios en patrimonio	0	0	772	0	772	(468.511)	(467.739)	(1.353.177)	(1.820.916)
Saldo Final al 30.06.2011	127.688.597	49.597.096	(1.019.877)	6.471.831	5.451.954	27.628.875	210.366.522	3.688.192	214.054.714

Por el período terminado al 30.06.2010	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial al 1.1.2010	127.688.597	49.597.096	(803.024)	6.045.239	5.242.215	19.893.270	202.421.178	3.460.590	205.881.768
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables					0		0		0
Saldo Inicial Reexpresado	127.688.597	49.597.096	(803.024)	6.045.239	5.242.215	19.893.270	202.421.178	3.460.590	205.881.768
Cambios en patrimonio									
Resultado Integral									
Ganancia (pérdida)						3.065.841	3.065.841	392.791	3.458.632
Otro resultado integral			649.785		649.785		649.785		649.785
Resultado integral			649.785	0	649.785	3.065.841	3.715.626	392.791	4.108.417
Dividendos							0		0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios					0		0	(159.077)	(159.077)
Total de cambios en patrimonio	0	0	649.785	0	649.785	3.065.841	3.715.626	233.714	3.949.340
Saldo Final al 30.06.2010	127.688.597	49.597.096	(153.239)	6.045.239	5.892.000	22.959.111	206.136.804	3.694.304	209.831.108

SOCOvesa S. A. Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

Correspondiente al período terminado al 30 de junio de 2011 y al año terminado al 31 de Diciembre de 2010.

1. INFORMACION GENERAL

Socovesa S. A. (en adelante el “Grupo de Empresas Socovesa”, “Empresas Socovesa”, la “Compañía” o “la Sociedad”) es una sociedad anónima abierta, inscrita en la Bolsa de Comercio de Santiago y Bolsa Electrónica de Chile. La Sociedad fue constituida por escritura pública de fecha 24 de diciembre de 1982, otorgada en la Notaria Patricio Zaldívar Mackenna, en la ciudad de Santiago. El extracto de la escritura de constitución fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a Fojas 22.339 N° 12.549, correspondiente al año 1982, y se publicó en el Diario Oficial el día 29 de diciembre de 1982. El Rol Unico Tributario de la Sociedad es el N° 94.840.000-6 y su domicilio comercial se encuentra en Avda. Eliodoro Yañez 2962, comuna de Providencia.

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

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

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

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

El Grupo de Empresas Socovesa es controlado por Inversiones San Miguel Ltda., Asesorías e Inversiones San Antonio Ltda., Inversiones Santa Carolina S.A., Inversiones La Montaña S.A., GyA S.A., Inversiones Santa Consuelo S.A., Rentas Marlit S.A., Inversiones Marlit S.A., Inversiones Centinela S.A., Inversiones Camino de Luna S.A., Inversiones y Asesorías L y H y Cía., Inversiones CL y Cia., Inversiones Río Moldava Ltda., Inversiones Jopadi Ltda., Asesorías y Construcción Ltda. e Inversiones Campanario Ltda..

Descripción del Negocio

La Sociedad tiene como objeto realizar la ejecución, por cuenta propia o ajena, de toda clase de construcciones, obras y edificaciones, tales como viviendas, edificios, puentes, caminos, tranques, obras de regadío, túneles, puertos, aeropuertos y movimientos de tierra; la urbanización y dotación de inmuebles, urbanos o rurales; la prestación de toda clase de servicios y asesorías en materias y negocios inmobiliarios; pudiendo asesorar, proyectar, planificar, organizar, dirigir y administrar todo tipo de obras; la realización de inversiones en toda clase de bienes inmuebles, sean urbanos o rurales; la planificación, desarrollo y ejecución de loteos, conjuntos habitacionales, deportivos, turísticos, recreacionales o sociales y de toda clase de proyectos inmobiliarios; la compra, venta, arrendamiento y la comercialización en general de toda clase de bienes inmuebles o de derechos en ellos, el desarrollo y promoción, por cuenta propia o ajena, de negocios inmobiliarios; la inversión en toda clase de bienes muebles, corporales e 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.
- **Almagro S. A.:** Contempla proyectos de departamentos en la Región Metropolitana. Participa también en otras ciudades del país como Antofagasta, Concepción y Viña del Mar.
- **Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.:** filial creada en septiembre del año 2008 que busca satisfacer las necesidades del segmento de viviendas sociales en la Región Metropolitana.

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

ii) Ingeniería y Construcción

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

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

- **Socoicsa Construcción S.A.**
- **Socoicsa Montajes S.A.**

Principales Activos

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dos grandes activos identificables:

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

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1. Estados Financieros

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios de Socovesa S.A. y filiales al 30 de junio de 2011, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas y sus interpretaciones, los hechos y circunstancias y los principios de contabilidad aplicados por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros completos bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2010 presentados a la Superintendencia de Valores y Seguros fueron aprobados en el Directorio de fecha 11 de marzo de 2011, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 26 de abril de 2011.

2.2. Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios cubren los siguientes períodos:

- Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios por el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2011 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2010.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Intermedios por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2011 y 2010.
- Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2011 y 2010.
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Intermedios por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2011 y 2010.

2.3. Bases de preparación

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

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedia reflejan fielmente la situación financiera de Socovesa S.A. al 30 de junio de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, y los resultados integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2011 y 2010, respectivamente, y fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 24 de agosto de 2011.

Nuevos pronunciamientos contables:

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

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

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

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

Enmienda a NIC 24, *Revelaciones de Partes Relacionadas*

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

Enmienda a NIC 32, *Instrumentos Financieros: Presentación*

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

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

Mejoras a Normas Internacionales de Información Financiera – 2010

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

CINIIF 19, Extinción de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio

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

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

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

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 11, <i>Acuerdos Conjuntos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 12, <i>Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 13, <i>Mediciones de Valor Razonable</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1, <i>Presentación de Estados Financieros – Presentación de Componentes de Otros Resultados Integrales</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2012
NIC 12, <i>Impuestos diferidos - Recuperación del Activo Subyacente</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2012
NIC 19, <i>Beneficios a los empleados (2011)</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 1 (Revisada), <i>Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – (i) Eliminación de Fechas Fijadas para Adoptadores por Primera Vez – (ii) Hiperinflación Severa</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011
NIIF 7, <i>Instrumentos Financieros: Revelaciones - Revelaciones – Transferencias de Activos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011

NIIF 9, Instrumentos Financieros

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

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

serán medidos a costo amortizado a menos que se aplique la opción del valor razonable utilizando los criterios actualmente existentes en NIC 39.

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

- La presentación de los efectos de los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo; y
- La eliminación de la exención del costo para derivados de pasivo a ser liquidados mediante la entrega de instrumentos de patrimonio no transados.

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

NIIF 10, Estados Financieros Consolidados

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

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

NIIF 11, Estados Financieros Consolidados

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

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

NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades

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

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

NIIF 13, Mediciones de Valor Razonable

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

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

Enmienda NIC 1, Presentación de Estados Financieros

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

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

oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

Enmienda a NIC 12, Impuesto a las ganancias

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

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

Enmienda a NIC 19, Beneficios a los Empleados

El 16 de Junio de 2011, el IASB publicó modificaciones a NIC 19, Beneficios a los Empleados, las cuales cambian la contabilización de los planes de beneficios definidos y los beneficios de término. Las modificaciones requieren el reconocimiento de los cambios en la obligación por beneficios definidos y en los activos del plan cuando esos cambios ocurren, eliminando el enfoque del corredor y acelerando el reconocimiento de los costos de servicios pasados.

Los cambios en la obligación de beneficios definidos y los activos del plan son desagregadas en tres componentes: costos de servicio, interés neto sobre los pasivos (activos) netos por beneficios definidos y remediciones de los pasivos (activos) netos por beneficios definidos.

El interés neto se calcula usando una tasa de retorno para bonos corporativos de alta calidad. Esto podría ser menor que la tasa actualmente utilizada para calcular el retorno esperado sobre los activos del plan, resultando en una disminución en la utilidad del ejercicio. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2013, se permite la aplicación anticipada. Se exige la aplicación retrospectiva con ciertas excepciones.

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

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

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

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

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

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

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

Enmienda a NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones

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

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

2.4. Bases de consolidación

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

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

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

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

2.5. Sociedades filiales (subsidiarias)

RUT	Nombre Sociedad	N°	Porcentaje de Participación			
			30.06.2011		30.06.2010	
			Directo	Indirecto	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,9990		99,9990	99,9990
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	17		33,3300	33,3300	33,3300
76009849-3	INMOBILIARIA EL MONTIJO DOS S.A.	17		33,3300	33,3300	33,3300
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	17		50,0000	50,0000	50,0000
96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.			70,0000	70,0000	70,0000
96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.			70,0000	70,0000	70,0000
76954790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.			66,6700	66,6700	66,6700
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
77854650-7	SOCOVESA INVERSIONES INTERNACIONALES LTDA.			100,0000	100,0000	100,0000
96817000-7	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA DOS LTDA.	17		28,0000	28,0000	28,0000
96804250-5	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,9974		99,9974	99,9974
76431470-0	CONSTRUCTORA LOS BRAVOS S.A.	6				100,0000
76239420-0	SOCOVESA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	2 - 19		5,0000	5,0000	100,0000
76127973-4	SOCOVESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.	3 - 19		5,0000	5,0000	
88452300-1	ALMAGRO S.A.		99,9999	0,0001	100,0000	100,0000
96853810-1	ALMAGRO DIVISION COMISIONES DE CONFIANZA S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.			100,0000	100,0000	100,0000
96521360-0	INMOBILIARIA ALMAGRO DOS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
76062991-K	CONSTRUCTORA EL COIHUE UNO LTDA.	8		100,0000	100,0000	
76062995-2	CONSTRUCTORA EL COIHUE CINCO LTDA.	9		100,0000	100,0000	
86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96536560-5	VIVIENDAS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96853770-9	ALMAGRO DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	19		5,0000	5,0000	5,0000
96853800-4	SOCOVESA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.	19		5,0000	5,0000	5,0000
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.	19		5,0000	5,0000	5,0000
96853780-6	ALMAGRO DIVISION PUBLICIDAD S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96776320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.		99,9992		99,9992	99,9992
96708740-8	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR TEMUCO S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96832930-8	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR TEMUCO DOS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96900290-6	INMOBILIARIA ARAUCARIA S.A.	12				70,0000
96797930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA TEMUCO S.A.		99,9750		99,9750	99,9750
96782090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.		99,9996		99,9996	99,9996
96786480-3	INMOBILIARIA MISIONES S.A.	17		50,0000	50,0000	50,0000
96784910-3	INMOBILIARIA PEDRO DE VALDIVIA S.A.	17		50,0000	50,0000	50,0000
96711210-0	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR VALDIVIA S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96827580-1	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR VALDIVIA DOS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96791150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA VALDIVIA S.A.		99,9500		99,9500	99,9500
76113822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	10	99,0000	1,0000	100,0000	
76089395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	14 - 17		50,0000	50,0000	50,0000
76139484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULLROCK S.A.	1		50,0000	50,0000	
76026047-9	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.		99,9900		99,9900	99,9900
76913170-1	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	7 - 18	99,0000	1,0000	100,0000	55,0000
96789820-1	SOCOVESA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.		99,9999		99,9999	99,9999
99586120-8	EMPRESA CONSTRUCTORA SOCOVESA TECSA S.A.			50,0000	50,0000	50,0000
76008842-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA - DEMUSSY S.A.			50,0000	50,0000	50,0000
76071292-2	CONSORCIO CONSTRUCTOR SBB LTDA.	4				50,0000
76107066-5	CONSORCIO CONSTRUCTOR DSC LTDA.	13 - 18		33,3400	33,3400	
76126513-K	CONSORCIO CONSTRUCTOR CS LTDA.	5 - 18		50,0000	50,0000	
76092183-1	SOCOICSA MONTAJES S.A.	15	0,1000	99,9000	100,0000	100,0000
76092182-3	SOCOICSA CONSTRUCCION S.A.	16	0,1000	99,9000	100,0000	100,0000
76108508-5	SIMAQ S.A.	11		100,0000	100,0000	

- (1) Con fecha 01 de abril de 2011 Socovesa Desarrollos Comerciales compró 500 acciones en M\$500 equivalente a un 50% de Inmobiliaria Socovesa – Bull Rock S.A.
- (2) En el mes de febrero de 2011 El Grupo disminuyó su participación patrimonial en Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A. desde un 100% a un 5%, producto de la no concurrencia a un aumento de capital de esta filial.
- (3) En 2011 se constituyó Socovesa División Inmobiliaria S.A. En el mes de febrero de 2011 El Grupo disminuyó su participación patrimonial en Socovesa División Inmobiliaria S.A. desde un 100% a un 5%, producto de la no concurrencia a un aumento de capital de esta filial.
- (4) En enero de 2011 se presentó término de giro de Consorcio Constructor SBB Ltda..

- (5) Con fecha 17 de diciembre de 2010, la filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., constituyó Consorcio Constructor CS Ltda..
- (6) Con fecha 15 de diciembre de 2010, Constructora Socovesa Santiago S.A. compró a Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., 1 acción que ésta tenía de Constructora Los Bravos S.A. en M\$ 5.- Producto de la compra de las acciones, la sociedad reunió en su poder el 100% de las acciones de Constructora Los Bravos S.A., produciéndose por lo tanto su disolución.
- (7) Con fecha 25 de noviembre de 2010, Socovesa S.A. compró a Agrícola San José de Peralillo S.A. 45 acciones que ésta tenía de Inmobiliaria Linderos S.A. en M\$75.-, equivalente a un 45%, con lo cual el grupo consolida el 100% de esta sociedad. Adicionalmente con fecha 01 de junio de 2011 Socovesa S.A. compró a Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. 54 acciones que ésta tenía de Inmobiliaria Linderos S.A. (ver número 20).
- (8) En septiembre de 2010 Constructora Almagro S.A. y Viviendas S.A. pagaron aporte inicial de capital por M\$900 y M\$100 respectivamente por la sociedad Constructora el Coihue Uno Ltda., los aportes mencionados corresponden a derechos sociales, que representan el 90% y 10% respectivamente de la propiedad de dicha sociedad.
- (9) En septiembre de 2010 Constructora Almagro S.A. y Viviendas S.A. pagaron aporte inicial de capital por M\$ 900 y M\$100 respectivamente por la sociedad Constructora el Coihue Cinco Ltda., los aportes mencionados corresponden a derechos sociales, que representan el 90% y 10% respectivamente de la propiedad de dicha sociedad.
- (10) Con fecha 2 de septiembre de 2010, Socovesa S.A. e Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. constituyeron la sociedad Socovesa Desarrollos Comerciales S.A., con un aporte no enterado de M\$ 990 correspondiente al 99% y M\$10 correspondiente al 1%, respectivamente.
- (11) Con fecha 27 de julio de 2010, Socoicsa Montajes S.A. y Socoicsa Construcción S.A. constituyeron la sociedad Simaq S.A., con un aporte no enterado de M\$5.000 correspondiente al 50% y M\$5.000 correspondiente al 50%, respectivamente.
- (12) Con fecha 30 de julio de 2010, Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A. compró a Diserco Ltda. 30 acciones que ésta tenía de Inmobiliaria Araucaria S.A. en M\$ 861.- Producto de la compra de las acciones, la sociedad reunió en su poder el 100% de las acciones de Inmobiliaria Araucaria, produciéndose por lo tanto su disolución.
- (13) Con fecha 1 de julio de 2010, la filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., constituyó Consorcio Constructor DSC Ltda., con un aporte no enterado de M\$ 30.000, equivalente a un 33,34%.
- (14) Con fecha 23 de enero de 2010 Almagro S.A. pagó un aporte inicial de capital por M\$ 500 por la sociedad Inmobiliaria Almagro Ombu S.A., el 23 de mayo de 2010 pagó aporte de capital por M\$678.132, correspondiente a un aumento de capital de M\$1.356.264. Los aportes mencionados corresponden a 678.632 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal de la sociedad, que representa el 50% de la propiedad de dicha sociedad.
- (15) Con fecha 6 de enero de 2010, Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. y Socovesa S.A. constituyeron Socoicsa Montajes S.A., con un aporte no enterado de M\$2.097.900 correspondiente al 99,9% y M\$2.100 correspondiente al 0,1%, respectivamente.
- (16) Con fecha 6 de enero de 2010, Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. y Socovesa S.A., constituyeron Socoicsa Construcción S.A., con un aporte no enterado de M\$2.097.900 correspondiente al 99,9% y M\$2.100 correspondiente al 0,1%, respectivamente.
- (17) En 2011 y 2010 estas sociedades se incluye en la consolidación porque se materializa el concepto de control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF).
- (18) En 2011 la sociedad se incluye en la consolidación porque se materializa el concepto de

control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF).

- (19) Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.; Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A., y Almagro División Inmobiliaria S.A.; se incluyen en la consolidación dado que se materializa el concepto de control de acuerdo a la normativa vigente (NIIF), que es efectuada por Almagro S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de cada filial, equivalente al 100% de las acciones Serie A, las cuales tienen la facultad de elegir al 100% del Directorio. Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A. y Socovesa División Inmobiliaria S.A.; se incluyen en la consolidación dado que se materializa el concepto de control de acuerdo a la normativa vigente (NIIF), que es efectuada por Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de cada filial, equivalente al 100% de las acciones Serie A, las cuales tienen la facultad de elegir al 100% del Directorio.
- (20) La valoración de los activos y pasivos adquiridos se realiza de forma provisional en la fecha de toma de control de la sociedad, revisándose la misma en el plazo máximo de un año a partir de la fecha de adquisición. Hasta que se determine de forma definitiva el valor razonable de los activos y pasivos, la diferencia entre el precio de adquisición y el valor contable de la sociedad adquirida se registra de forma provisional como plusvalía.
- En el caso que la determinación definitiva de la plusvalía se realice en los estados financieros del año siguiente al de la adquisición de la participación, los rubros del ejercicio anterior que se presentan a efectos comparativos se modifican para incorporar el valor de los activos y pasivos adquiridos y de la plusvalía definitiva desde la fecha de adquisición de la participación.

Transacciones en moneda extranjera:

Moneda funcional y de presentación

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

Transacciones y saldos

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

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

resultados integrales.

Tipos de cambio

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

Fecha	30.06.2011	31.12.2010
Unidad de Fomento	21.889,89	21.455,55
Dólar	468,15	468,01

Entidades del Grupo

La situación financiera y los resultados de la coligada indirecta Inversiones los Andes S.A. que representa al 30 de junio de 2011 un 0,41% del total de activos consolidados y un 2,80% del resultado total consolidado (0,44% y 0,17% al 31 de diciembre de 2010 respectivamente), que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

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

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

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

Entidades Asociadas

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

Las inversiones en entidades asociadas se contabilizan por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión de la Sociedad en asociadas incluye la

plusvalía (neta de cualquier pérdida de deterioro acumulada) identificado en la adquisición.

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

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

2.6. Información financiera por segmentos operativos

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

2.7. Propiedades, plantas y equipos

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

El resto de los activos fijos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición posterior, son valorados a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y las pérdidas por deterioro.

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

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

- Gastos financieros relativos a la financiación externa que sean directamente atribuibles a las construcciones, tanto si es de carácter específica como genérica. En relación con la financiación genérica, los gastos financieros activados se obtienen aplicando el costo promedio ponderado de financiación a la inversión promedio acumulada susceptible de activación.
- Gastos de personal relacionado en forma directa y otros de naturaleza operativa, atribuibles a

- la construcción.
- 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 intermedios)

2.8. Propiedades de inversión

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

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

2.9. Activos intangibles

Menor valor o plusvalía comprada (Goodwill)

El menor valor representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables de la filial/coligada adquirida en la fecha de adquisición. El menor valor relacionado con adquisiciones de filiales se incluye en activos intangibles. El menor valor relacionado con adquisiciones de coligadas se incluye en

inversiones en coligadas, y se somete a pruebas por deterioro de valor justo con el saldo total del importe en la coligada. El menor valor reconocido por separado se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del menor valor relacionado con la entidad vendida.

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

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

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

Licencias y Marcas

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

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dentro de sus activos la marca “Almagro”. En el proceso de convergencia se valorizó a costo de adquisición. Para los efectos de los estados financieros al 31 de diciembre de 2010 esta marca fue sometida a un test de deterioro por una entidad independiente, test que se realiza anualmente de acuerdo a lo indicado por la NIC 38.

Al 30 de junio de 2011 la Sociedad no está en presencia de indicadores de deterioro de la marca “Almagro”.

Servidumbres y Derechos de Agua

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

Gastos de investigación y desarrollo

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

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

El Grupo de Empresas Socovesa para el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2011 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2010 no tiene proyectos de investigación y desarrollo.

El monto de la amortización de los activos intangibles de vida finita está incluida en la partida de “Gastos de Administración” del “Estado de Resultados Integrales” (ver nota 23.1 a los estados financieros 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 intermedios). Los demás costos por intereses se registran con cargo a resultados financieros del período y se presentan en el rubro “Costos Financieros”.

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

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

2.12. Activos financieros

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

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

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

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

Préstamos y cuentas por cobrar

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

Estos activos financieros se valorizan a su costo amortizado.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

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

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Sociedad tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su

vencimiento. Estos activos financieros mantenidos hasta su vencimiento se incluyen en “Otros activos financieros no corrientes”, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance, que se clasifican como “Otros activos financieros corrientes”.

Activos financieros disponibles para la venta

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Al 30 de junio de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, las inversiones financieras de la Sociedad han sido realizadas en instituciones de calidad crediticia y tienen vencimiento en el corto plazo (menor a 90 días desde la fecha de compra). Al 30 de junio de 2011 no hay indicadores que muestren que existe deterioro observable.

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

2.13. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura

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

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

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

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

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

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

Coberturas de valor razonable

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

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

Coberturas de flujos de efectivo

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

existencias, o en la depreciación, si se trata de activos fijos.

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

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

Cobertura de inversión neta en el exterior

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

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

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

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

Derivados a valor razonable a través de ganancias y pérdidas

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

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

Compensación de instrumentos financieros

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

2.14. Inventarios

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

Los inventarios son activos:

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

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

Los inventarios de la Sociedad corresponden principalmente a:

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

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

El Grupo de Empresas Socovesa mide sus inventarios al menor valor resultante entre el costo y el valor neto realizable. Al 30 de junio de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, se realizaron las pruebas del valor neto realizable, no encontrándose valorizaciones que superen el valor neto de realización.

2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito) y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le

adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. Algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son las dificultades financieras del deudor, la probabilidad de que el deudor vaya a iniciar un proceso de quiebra o de reorganización financiera y el incumplimiento o falta de pago, como así también la experiencia sobre el comportamiento y características de la cartera colectiva.

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

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

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

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.

2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

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

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

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

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

2.17. Capital social

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

La Sociedad actualmente sólo tiene emitidas acciones de serie única.

2.18. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar del Grupo de Empresas Socovesa, corresponden principalmente a proveedores, las cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.19. Otros pasivos financieros corrientes

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

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

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

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

2.20. Impuesto a la renta e impuestos diferidos

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

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

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

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

2.21. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

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

2.22. Provisiones

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

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

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

2.23. Subvenciones gubernamentales

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

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

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

2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

2.25. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.26. Arrendamientos

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

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

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

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene contratos de arrendamientos financieros vigente (Nota 16 y 18 a los estados financieros 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 estos y que representan la relación porcentual entre el ingreso total y los costos totales estimados del contrato.
- Contratos de Margen Sobre el Costo: Los ingresos asociados a estos contratos son contabilizados en función de las rendiciones presentadas a cobro y aprobadas por el mandante, siendo los costos equivalentes a dicho ingreso. La utilidad o beneficio asociado a estos contratos representan los honorarios o comisión por la ejecución de las mismas, que son reconocidas una vez facturadas.

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

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

2.28. Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

2.29. Distribución de dividendos

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

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

3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

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

3.1. Terrenos

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

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

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

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

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

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

3.2. Capital de Trabajo Área Inmobiliaria

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

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

Los financiamientos alternativos corresponden a:

- Deuda directa con vendedores de terrenos: Al cierre de los presentes Estados Financieros Intermedios, aproximadamente un 4,7% de las compras de terreno se han financiado con deuda directa adquirida con los vendedores de los terrenos. 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.

3.3. Capital de Trabajo Área Ingeniería y Construcción

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

3.4. Maquinarias y Equipos

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

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

3.5. Patentes y Otros Activos

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

3.6. Principales Activos

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

4. MERCADO OBJETIVO

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

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

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

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

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

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

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

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

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

5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada

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

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

5.2. Valor razonable de derivados

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

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	30.06.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Efectivo en caja	721.130	1.072.726
Saldos en bancos	5.619.532	3.292.118
Depósitos a corto plazo (a)	369.948	
Fondos mutuos (b)	4.399.095	2.090.750
Efectivo y equivalentes al efectivo	11.109.705	6.455.594

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

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	30.06.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	\$ Chilenos	11.109.705	6.455.594
Total de efectivo y equivalente al efectivo		11.109.705	6.455.594

a) El detalle de los Depósitos a Plazo es el siguiente:

Al 30 de junio de 2011:

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Tasa periodo %	Vencimiento	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	30.06.2011 M\$
06-06-2011	Banco Santander	\$	368.768	0,400%	07-07-2011	368.768	1180	369.948
Totales						368.768	1.180	369.948

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

Al 30 de junio de 2011:

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al 30.06.2011	Valor Cuota Cierre 30.06.2011	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	30.06.2011 M\$
15-06-2011	Santander, Tesorería	\$	707.601	474.132,5209	1.496,7076	707.601	2.037	709.638
30-06-2011	Santander, Tesorería	\$	2.941	1.973,6415	1.496,7076	2.941	13	2.954
30-06-2011	BBVA, Renta Maxima Serie E	\$	60.000	46.221,4018	1.306,9164	60.000	408	60.408
30-06-2011	Corpbanca, Corp Oportunidad	\$	2.488.000	1.771.379,7007	1.405,3695	2.488.000	1.443	2.489.443
30-06-2011	BCI, Rendimiento Serie Alfa	\$	185.000	5.569,1952	33.374,5930	185.000	870	185.870
30-06-2011	Estado, Fondo Solvente Serie A	\$	90.000	68.682,0445	1.312,9692	90.000	177	90.177
30-06-2011	Estado, Fondo Solvente Serie A	\$	853.043	649.705,4386	1.312,9692	853.043	118	853.161
30-06-2011	Security, Check	\$	7.443	2.085,8749	3.568,6666	7.443	1	7.444
Totales						4.394.028	5.067	4.399.095

Al 31 de diciembre de 2010:

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

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

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

Al 30 de junio de 2011:

Instrumentos Financieros	30.06.2011			
	Corriente		No Corriente	
	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados M\$	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento M\$	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados M\$	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento M\$
Pagarés (a)				2.913.143
Instrumentos Derivados	55.083			
Otros Instrumentos				6.518
Subtotal	55.083			2.919.661
Total	55.083		2.919.661	

Al 31 de diciembre de 2010:

Instrumentos Financieros	31.12.2010			
	Corriente		No Corriente	
	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados M\$	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento M\$	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados M\$	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento M\$
Pagarés (a)				2.780.188
Instrumentos Derivados	14.660			
Otros Instrumentos				6.518
Subtotal	14.660			2.786.706
Total	14.660		2.786.706	

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

Pagares	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Periodo %	30.06.2011		31.12.2010	
						Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
Aguas Araucanía S.A.	30-03-2010	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%		120.352		115.981
Aguas Araucanía S.A.	29-05-2009	15-05-2024	4.267,38	UF	4,60%		102.383		98.263
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	291,40	UF	2,53%		7.472		7.245
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	622,03	UF	2,53%		15.949		15.465
Aguas Decima S.A.	26-10-2004	26-10-2019	891,45	UF	2,48%		22.746		22.060
Aguas Decima S.A.	30-03-2005	30-03-2020	882,63	UF	2,34%		22.148		21.489
Aguas Decima S.A.	17-06-2005	17-06-2020	933,38	UF	2,62%		23.664		22.934
Aguas Decima S.A.	18-08-2005	18-08-2020	324,56	UF	2,77%		8.259		8.000
Aguas Decima S.A.	27-01-2006	27-01-2021	561,63	UF	3,18%		14.415		13.939
Aguas Decima S.A.	29-09-2006	29-09-2021	587,62	UF	3,94%		15.272		14.723
Aguas Decima S.A.	24-11-2006	24-11-2021	1.137,73	UF	4,30%		29.831		28.718
Aguas Decima S.A.	14-05-2008	14-05-2023	726,64	UF	3,70%		17.747		17.109
Aguas Decima S.A.	23-10-2008	23-10-2023	1.610,60	UF	3,38%		38.455		37.113
Aguas Decima S.A.	30-09-2002	30-09-2017	4.384,81	UF	5,02%		138.160		133.077
Aguas Decima S.A.	30-09-2002	30-09-2017	4.384,81	UF	5,02%		138.160		133.077
Aguas Decima S.A.	28-11-2003	28-11-2018	1.546,50	UF	2,71%		40.817		39.562
Aguas Decima S.A.	28-11-2003	28-11-2018	1.546,51	UF	2,71%		40.818		39.562
Aguas Decima S.A.	10-03-2004	10-03-2019	383,17	UF	2,96%		10.202		9.879
Aguas Decima S.A.	10-03-2004	10-03-2019	383,17	UF	2,96%		10.202		9.879
Aguas Decima S.A.	30-03-2004	30-03-2019	803,28	UF	2,96%		21.360		20.683
Aguas Decima S.A.	30-03-2004	30-03-2019	803,28	UF	2,96%		21.360		20.683
Aguas Decima S.A.	26-05-2006	26-05-2021	346,27	UF	3,57%		8.959		8.650
Aguas Decima S.A.	22-03-2005	22-03-2020	2.485,00	UF	2,48%		62.864		60.961
Aguas Decima S.A.	27-12-2007	27-12-2022	2.413,63	UF	4,25%		60.715		58.419
Aguas Magallanes S.A.	14-10-2008	14-10-2023	2.441,12	UF	3,38%		58.329		56.294
Aguas Magallanes S.A.	01-10-2009	01-10-2024	4.087,73	UF	5,02%		97.319		93.205
Aguas Magallanes S.A.	26-11-2010	25-11-2025	3.106,28	UF	2,71%		69.087		66.820
Aguas San Pedro S.A.	23-01-2006	02-02-2021	3.526,24	UF	3,04%		89.944		87.019
Aguas San Pedro S.A.	29-10-2009	01-11-2024	1.152,80	UF	4,94%		27.294		26.147
Aguas San Pedro S.A.	31-03-2010	31-03-2025	756,12	UF	3,54%		17.283		16.656
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	1.210,41	UF	3,94%		30.137		29.031
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	636,65	UF	3,94%		15.852		15.270
Essal S.A.	15-05-2008	15-05-2023	369,73	UF	3,66%		9.019		8.696
Essal S.A.	18-07-2008	18-07-2023	1.796,35	UF	3,53%		43.418		41.881
Essal S.A.	21-07-2008	21-07-2023	4.661,23	UF	3,53%		112.632		108.646
Essal S.A.	02-10-2009	02-10-2024	89,88	UF	4,93%		2.136		2.047
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	679,59	UF	2,71%		15.125		14.629
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	549,70	UF	2,71%		12.234		11.833
Essal S.A.	27-11-2009	01-12-2019	817,32	UF	4,40%		19.142		18.379
Essbio S.A.	29-09-2010	15-10-2025	7.459,17	UF	2,69%		166.385		160.949
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%		88.308		85.410
Essbio S.A.	20-05-2011	20-05-2026	1.215,20	UF	2,95%		26.689		
Pagarés Aguas Cordilleras S.A.	25-07-2001	24-07-2016	3.233,83	UF	5,91%		126.958		120.813
Pagarés Aguas Cordilleras S.A.	25-01-2002	25-01-2017	5.575,99	UF	5,44%		203.554		194.172
Pagarés Aguas Cordilleras S.A.	07-03-2002	07-03-2017	2.511,90	UF	5,45%		91.016		86.807
Pagarés Aguas Cordilleras S.A.	23-12-2002	07-03-2017	3.197,66	UF	3,94%		98.015		94.204
Pagarés Aguas Cordilleras S.A.	25-03-2003	25-03-2018	1.934,10	UF	3,27%		55.624		53.641
Pagarés Aguas Cordilleras S.A.	29-04-2003	29-04-2018	4.462,16	UF	2,98%		124.798		120.519
Pagarés Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	2.446,32	UF	2,92%		66.333		64.073
Pagarés Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	1.760,46	UF	2,92%		47.752		46.161
Pagarés Aguas Manquehue S.A.	17-05-2004	17-05-2014	7.650,29	UF	2,94%		206.450		199.415
Total							2.913.143		2.780.188

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

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

Al 30 de junio de 2011

Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Comisiones de ventas no escrituradas	889,856		889,856
Pagos por amortizar	147,720	199,366	347,086
Publicidad anticipada	302,973		302,973
Seguros pagados por anticipado	179,546		179,546
Valores en garantía	73,019	1,841	74,860
Total	1,593,114	201,207	1,794,321

Al 31 de diciembre de 2010

Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Comisiones de ventas no escrituradas	1,963,236		1,963,236
Pagos por amortizar	100,747		100,747
Publicidad anticipada	110,725		110,725
Seguros pagados por anticipado	114,472		114,472
Valores en garantía	85,398	1,841	87,239
Total	2,374,578	1,841	2,376,419

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Al 30 de junio de 2011

Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Cientes ventas viviendas	16,774,184		16,774,184
Cientes contratos suma alzada con terceros		13,128,618	13,128,618
Retención contratos suma alzada con terceros		2,288,694	2,288,694
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	8,543,430		8,543,430
Cientes ventas varias	344,571	890	345,461
Documentos por cobrar	7,408,306		7,408,306
Anticipo de proveedores	463,865	497,211	961,076
Fondo a rendir	852,943		852,943
Cuentas corrientes del personal	587,627	215,475	803,102
Otras cuentas por cobrar neto corriente	1,114,926	165,120	1,280,046
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(582,952)	(63,704)	(646,656)
Total	35,506,900	16,232,304	51,739,204

Al 31 de diciembre de 2010

Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Cientes ventas viviendas	38,180,293		38,180,293
Cientes contratos suma alzada con terceros	20,341	12,190,553	12,210,894
Retención contratos suma alzada con terceros	0	670,063	670,063
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	803,996		803,996
Cientes ventas varias	1,338,246	1,391	1,339,637
Documentos por cobrar	8,401,934		8,401,934
Anticipo de proveedores	334,150	520,805	854,955
Fondo a rendir	263,663	22,959	286,622
Cuentas corrientes del personal	797,572	154,508	952,080
Otras cuentas por cobrar neto corriente	996,465	87,648	1,084,113
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(513,836)	(17,820)	(531,656)
Total	50,622,824	13,630,107	64,252,931

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

Al 30 de junio de 2011

Deudores Comerciales con Próximos vencimientos	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Con vencimiento menor de tres meses	30,907,507	5,473,794	36,381,301
Con vencimiento entre tres y seis meses	2,097,742	7,713,212	9,810,954
Con vencimiento mayor a seis meses	2,501,651	3,045,298	5,546,949
Total	35,506,900	16,232,304	51,739,204

Al 31 de diciembre de 2010

Deudores Comerciales con Próximos vencimientos	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Con vencimiento menor de tres meses	45,911,938	9,468,580	55,380,518
Con vencimiento entre tres y seis meses	3,310,614	2,621,018	5,931,632
Con vencimiento mayor a seis meses	1,400,272	1,540,509	2,940,781
Total	50,622,824	13,630,107	64,252,931

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

Al 30 de junio de 2011

Provisión de Pérdidas por Deterioro	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Saldo inicial	513,836	17,820	531,656
Aumentos (disminuciones) del período	69,116	45,884	115,000
Saldo final	582,952	63,704	646,656

Al 31 de diciembre de 2010

Provisión de Pérdidas por Deterioro	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Saldo inicial	317,713	14,612	332,325
Aumentos (disminuciones) del período	196,123	3,208	199,331
Saldo final	513,836	17,820	531,656

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

Al 30 de junio de 2011

Derechos por Cobrar no Corrientes	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Otras cuentas por cobrar (neto) no corriente (1)	495,199		495,199
Total	495,199		495,199

Al 31 de diciembre de 2010

Derechos por Cobrar no Corrientes	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Otras cuentas por cobrar (neto) no corriente (1)	472,680		472,680
Total	472,680		472,680

- (1) Corresponde a una cuenta por cobrar que tiene Constructora Socovesa Valdivia S.A. sobre Melón Hormigones S.A., por la venta de una Planta de Árido, cuyo vencimiento de la última cuota será el 15 de diciembre de 2016.

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

Los traspasos de fondos desde y hacia la Sociedad, que no correspondan a cobro o pago de servicios, se estructuran bajo la modalidad de cuenta corriente mercantil, estableciéndose para el saldo mensual acumulado una tasa de interés variable promedio UF más 3,64% a junio de 2011 (1,50% a junio de 2010), a excepción de Cía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. e Inmobiliaria FCG Ltda que se aplicó una tasa fija de 1% a junio de 2011 (1,25% a junio de 2010).

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

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

10.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

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

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						30.06.2011 Corrientes	31.12.2010 Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M\$	M\$
99.526.730-6	Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	144.201	144.181
76.017.300-2	Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Coligada	CH\$	70.573	67.815
87.825.600-K	Empresa Constructora De Mussy y Cia. Ltda.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$		2.364.649
76.126.149-5	Inversiones Santa Sofía S.A.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	3.279.394	
Total						3.494.168	2.576.645

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas.

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

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						30.06.2011 Corrientes	31.12.2010 Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M\$	M\$
91.300.000-5	Empresa Constructora Tecsa S.A.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	3.548.438	3.497.817
99.012.000-5	Cia de Seguros de Vida Consorcio Nac.de Seguros S.A.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	7.577.913	5.231.677
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	4.625.700	3.322.169
76.852.520-K	Fondo de Inversión Siena Privado	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	2.411.739	2.321.617
76.137.782-5	Inversiones Inmobiliaria Ebro Ltda.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Socios Comunes	CH\$	805.824	
Total						18.969.614	14.373.280

10.3. Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

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

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA TRANSACCION	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	30-06-2011 M\$	Efecto en resultados (cargo / abono)	30-06-2010 M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono)
84.680.300-9	CONSTRUCTORA EL PARQUE LTDA.	ACC.SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS			5.067	(5.067)
			REAJUSTES DEVENGADOS			8.339	(8.339)
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS			817	
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS			240	
84.913.100-1	DISERCO LTDA.	ACC.SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS			778	778
			REAJUSTES DEVENGADOS			1.288	1.288
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS			240	
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS			817	
76.600.790-2	INMOBILIARIA FCG LTDA.	ACC.SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	16.947	(16.947)	51.040	(51.040)
			REAJUSTES DEVENGADOS	67.249	(67.249)	37.046	(37.046)
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	1.219.335		1.426.255	
76.852.520-K	FONDO DE INVERSION PRIVADO SIENA	ACC. SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	43.125	(43.125)	16.531	(16.531)
			REAJUSTES DEVENGADOS	46.997	(46.997)	27.180	(27.180)
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS			39.985	
91.300.000-5	EMPRESA CONSTRUCTORA TECSA S.A.	ACC. SOC FILIAL INDIRECTA	TRASPASO DE FONDOS ABONOS	50.621		14.000	
E-1.615.849	INVERSIONES LOS ANDES S.A.	COLIGADA INDIRECTA	DIFERENCIA DE CAMBIO			12.178	12.178
99.012.000-5	CIA. DE SEGUROS DE VIDA CONSORCIO NACIONAL DE SEGUROS	ACC. SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	28.013	(28.013)	92.789	(92.789)
			REAJUSTES DEVENGADOS	112.188	(112.188)	57.714	(57.714)
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS			410.000	
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	2.206.033		1.426.255	
76.137.782-5	INVERSIONES INMOBILIARIA EBRO LTDA.	COLIGADA INDIRECTA	TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	805.824			
76.017.300-2	INMOBILIARIA CASAS DE HACIENDA LTDA.	COLIGADA INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	1.386	1.386	725	725
			REAJUSTES DEVENGADOS	1.372	1.372	795	795
76.126.149-5	INVERSIONES SANTA SOFIA S.A.	COLIGADA INDIRECTA	TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	3.218.079			
			REAJUSTES DEVENGADOS	61.315	61.315		
96.617.730-6	FONTAINE CONSULTORES S.A.	RELACIONADOS CON DIRECTOR	ASESORIAS			1.252	(1.252)
79.806.660-9	BARROS Y ERRAZURIZ ABOGADOS	RELACIONADOS CON DIRECTOR	ASESORIAS	66.670	(66.670)	233.810	(233.810)
78.104.870-4	INVERSIONES Y SERVICIOS HARTWIG Y CIA.	RELACIONADOS CON DIRECTOR	ASESORIAS	236.003	(236.003)		-
79.967.080-1	PROMOC. HABITACIONALES SOLHABIT II LTDA	RELACIONADOS CON DIRECTOR	ASESORIAS	87.742	(87.742)		-
76.051.063-7	EMPRENDER CAPACITACIÓN LTDA.	RELACIONADOS CON DIRECTOR	ARRIENDOS	5.746	(5.746)		-
96.655.110-0	AGRICOLA SAN JOSE DE PERALILLO S.A.	RELACIONADOS CON DIRECTOR	COMPRAS	73	(73)	1.782	(1.782)
			ARRIENDOS	32.059	32.059	31.222	31.222
			SERVICIOS	1.327	1.327	26.856	26.856
96.531.570-5	INVERSIONES SAN MIGUEL LTDA.	RELACIONADOS CON DIRECTOR	ARRIENDOS	2.306	2.306	16.267	16.267
72.684.200-0	CORPORACIÓN EDUCACIONAL Y CULTURAL E	RELACIONADOS CON DIRECTOR	ARRIENDOS	9.000	9.000	6.000	6.000
			SERVICIOS	10.967	10.967	9.496	9.496

10.4. Directorio y Gerencia de la Sociedad.

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

La estructura organizacional está compuesta por dos áreas de negocio. Un gerente general a cargo del negocio inmobiliario con cinco gerentes regionales y un gerente general a cargo del negocio ingeniería y construcción con dos gerentes de área. Adicionalmente existe un comité ejecutivo integrado por el Presidente del Directorio, su Vicepresidente y los gerentes de áreas. Adicionalmente existe un área de Back Office que depende del comité ejecutivo y le presta servicios a las dos áreas de negocios.

Remuneración del Directorio.

Según lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 26 de abril de 2011 fijó los siguientes montos para el período mayo 2011 abril 2012:

a) Dietas por asistencia a sesiones

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

b) Participación en utilidades

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

c) El detalle de los montos registrados en el período terminado al 30 de junio de 2011 y 2010 pagados a los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		30.06.2011		30.06.2010	
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Período de desempeño	Directorio M\$
Cristian Hartwig Bisquertt	Presidente	01.01.2011 al 30.06.2011	73.353	29.04.2010 al 30.06.2010	
Javier Gras Rudloff	Vicepresidente	01.01.2011 al 30.06.2011	52.719	29.04.2010 al 30.06.2010	
Justino Negrón Bornand	Director	01.01.2011 al 30.06.2011	30.587	29.04.2010 al 30.06.2010	
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2011 al 30.06.2011	35.125	01.01.2010 al 30.06.2010	9.286
José Cox Donoso	Director	01.01.2011 al 30.06.2011	36.771	01.01.2010 al 30.06.2010	11.385
Vicente Domínguez Vial	Director	01.01.2011 al 30.06.2011	39.190	01.01.2010 al 30.06.2010	6.979
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2011 al 30.06.2011	38.178	01.01.2010 al 30.06.2010	9.288
Eduardo Gras Díaz	Presidente			01.01.2010 al 29.04.2010	7.810
Justino Negrón Bornand	Vicepresidente			01.01.2010 al 29.04.2010	4.458
Juan Andrés Fontaine Talavera	Director			01.01.2010 al 02.03.2010	5.291
Total			305.923		54.497

Remuneración del Comité de Directores

De conformidad a lo dispuesto por el Artículo 50 Bis de la ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas y la Circular N° 1956 de la Superintendencia de Valores y Seguros, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 26 de abril de 2011 fijó los siguientes montos para el período mayo 2011 abril 2012:

a) La remuneración de los miembros de Comité de Directores será de 23.34 Unidades de Fomento por asistencia a sesión de cada miembro del Comité.

Remuneración del Equipo Gerencial.

La Sociedad y sus filiales tienen establecido para sus ejecutivos, un plan de incentivo por cumplimiento de objetivos individuales de aportación a los resultados de la Sociedad, estos incentivos están estructurados en un mínimo y máximo de remuneraciones brutas y son canceladas una vez al año.

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

Remuneraciones del equipo gerencial	30.06.2011 M\$	30.06.2010 M\$
Sueldos	1.376.490	1.495.104
Beneficios por término de relación laboral	441.110	
Total	1.817.600	1.495.104

11. INVENTARIOS

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

Al 30 de junio de 2011

Clases de Inventarios	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Terrenos	77,626,818		77,626,818
Viviendas terminadas	60,293,423	76,823	60,370,246
Viviendas recibidas en parte de pago	3,657,520		3,657,520
Otros inventarios	2,152,064		2,152,064
Obras en ejecución	155,233,189	29,553,508	184,786,697
Inventarios de materiales	5,361,995		5,361,995
Total	304,325,009	29,630,331	333,955,340

Al 31 de diciembre de 2010

Clases de Inventarios	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Terrenos	83,218,664		83,218,664
Viviendas terminadas	77,402,058	115,019	77,517,077
Viviendas recibidas en parte de pago	4,825,490		4,825,490
Otros inventarios	1,974,213		1,974,213
Obras en ejecución	107,740,012	23,134,719	130,874,731
Inventarios de materiales	3,788,198		3,788,198
Total	278,948,635	23,249,738	302,198,373

Del total de las Obras en Ejecución, el porcentaje que corresponde a terceros es de un 16,03% al 30 de junio de 2011 y de un 18,48% al 31 de diciembre de 2010.

Para los períodos terminados al 30 de junio de 2011 y 2010, el Grupo rebajó sus inventarios como costo de ventas lo siguiente:

Rebaja de Inventarios reconocidos como costo durante el período	30/06/2011 M\$	31/12/2010 M\$
Desarrollo Inmobiliario	55,780,781	68,365,162
Ingeniería y Construcción	31,710,208	10,673,436
Totales	87,490,989	79,038,598

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS, CORRIENTES

12.1 Activos por Impuestos Corrientes

Activos por Impuestos Corrientes	30.06.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Impuestos por recuperar de años anteriores:		
Crédito especial constructoras	195.142	191.128
Pago provisional por utilidad absorbida	703.643	553.717
Otros créditos por recuperar	698.330	1.175.617
Subtotal	1.597.115	1.920.462
Impuestos por recuperar del año actual:		
Provisión impuesto a la renta	(725.423)	(674.570)
Pagos provisionales mensuales	1.370.327	1.387.195
Iva crédito fiscal	2.331.706	775.571
Crédito especial constructoras	1.005.960	1.516.870
Beneficio tributario por perdidas tributarias		785.856
Crédito por gastos de capacitación	95.669	213.660
Crédito de activo fijo	7.002	8.572
Otros créditos por imputar	96.522	818.739
Beneficio Ley Austral N° 19.606	7.605.461	3.856.839
Subtotal	11.787.224	8.688.732
Total	13.384.339	10.609.194

12.2 Pasivos por Impuestos Corrientes

Pasivos por Impuestos Corrientes	30.06.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Provisión impuesto a la renta	1.111.290	3.835.991
Pagos provisionales mensuales	(485.337)	(1.826.512)
Crédito por contribuciones bienes raices		(115.373)
Crédito por gastos de capacitación	(3.231)	(7.265)
Crédito de activo fijo	(2.615)	(21.213)
Crédito por donación		(11.892)
Total	620.107	1.853.736

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

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

13.1. Detalle de inversiones en asociadas

Al 30 de junio de 2011

Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 1.1.2011	Participación en Ganancia (Pérdida)	Otros Incrementos o (Decrementos)	Diferencia de Conversión	Provisión déficit filial	Saldo al 30.06.2011
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%		2.405			(2.405)	
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	2.582.300	(28.599)		772		2.554.473
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%		(2.980)			2.980	
Total					2.582.300	(29.174)	0	772	575	2.554.473

Al 31 de diciembre de 2010

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

13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

Al 30 de junio de 2011

Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (Pérdida) neta M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	50,00%	54.838		70.229		8.792	(3.981)	4.811
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	2.364.158	14.538.866	1.899.753	1.372.148	151.212	(303.829)	(152.617)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	156.899	6.604.396	6.766.268		4.384	(10.344)	(5.960)
Total		2.575.895	21.143.262	8.736.250	1.372.148	164.388	(318.154)	(153.766)

Al 31 de diciembre de 2010

Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (Pérdida) neta M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	50,00%	57.492		76.397			(3.359)	(3.359)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	1.678.284	14.575.703	1.100.760	1.373.609	480.646	(604.669)	(124.023)
Total		1.735.776	14.575.703	1.177.157	1.373.609	480.646	(608.028)	(127.382)

14. ACTIVOS INTANGIBLES

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

La marca “Almagro” se originó producto de la adquisición del 100% de las acciones de Almagro S.A. con fecha 17 de agosto de 2007. La valorización de esta marca se sustenta en informe realizado por una entidad independiente, conforme al Boletín Técnico 72 del Colegio de Contadores de Chile A.G., para lo cual se utilizó la metodología del royalty. Se estima que la vida útil de la marca “Almagro” es indefinida, debido a que su valorización permite reconocer que la empresa es un negocio en marcha, cuya capacidad de generación de flujos no se encuentra limitada a los proyectos actualmente en cartera o a determinados períodos futuros. Esta marca, es sometida anualmente a pruebas de deterioro de acuerdo a los requerimientos de la NIC 36; el último test de deterioro del valor fue realizado al 31 de diciembre de 2010, obteniendo como resultado que no procede aplicar deterioro al valor de la inversión que Socovesa tiene en Almagro S.A.

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

El detalle al 30 de junio de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

Activos Intangibles Neto	30.06.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39,741,631	39,741,631
Activos intangibles de vida finita	7,563,498	7,530,955
Activos Intangibles Neto	47,305,129	47,272,586

Marca Almagro	39,163,115	39,163,115
Software Almagro	518,481	518,481
Base datos Almagro	60,035	60,035
Promesa de compra de terrenos	6,715,172	6,748,278
Proyecto desarrollo control de gestión	272,613	276,803
Programas Informáticos (licencias software)	255,531	293,176
Servidumbres	48,509	49,329
Derechos de agua	271,110	162,574
Otros activos intangibles identificables	563	795
Activos Intangibles identificables Neto	47,305,129	47,272,586

Activos Intangibles Brutos	30.06.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39,741,631	39,741,631
Activos intangibles de vida finita	10,610,192	10,381,878
Activos intangibles bruto	50,351,823	50,123,509

Marca Almagro	39,163,115	39,163,115
Software Almagro	518,481	518,481
Base datos Almagro	60,035	60,035
Promesa de compra de terrenos	7,618,142	7,651,248
Proyecto desarrollo control de gestión	1,182,213	1,076,885
Programas informáticos (licencias software)	1,454,385	1,409,463
Servidumbres	56,891	56,891
Derechos de agua	297,998	186,596
Otros activos intangibles identificables	563	795
Activos Intangibles Identificables Bruto	50,351,823	50,123,509

Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	30.06.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Activos intangibles de vida finita	3,046,694	2,850,923
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	3,046,694	2,850,923

Promesa de compra de terrenos	902,970	902,970
Proyecto desarrollo control de gestión	909,600	800,082
Programas Informáticos (licencias software)	1,198,854	1,116,287
Servidumbres	8,382	7,562
Derechos de agua	26,888	24,022
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	3,046,694	2,850,923

a) El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro de intangibles al 30 de junio de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

Vidas Útiles Estimadas o Tasas de Amortización Utilizadas	Años de vida Mínima	Años de vida Máxima
Promesas de compra de terrenos	6	8
Proyecto desarrollo control de gestión	1,5	3
Programas Informáticos (licencias software)	3	4
Servidumbres	36	40
Derechos de agua	36	40
Otros Activos Intangibles Identificables	37,5	39

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

Movimientos en Activos Intangibles	Marca Almagro	Software Almagro	Base datos Almagro	Promesa de compra de terrenos	Proyecto desarrollo control de gestión	Programas informáticos (licencias software)	Servidumbres	Derechos de agua	Otros Activos Intangibles identificables	Activos Intangibles, Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 1.1.2011	39.163.115	518.481	60.035	6.748.278	276.803	293.176	49.329	162.574	795	47.272.586
Adiciones				844.977	105.328	53.328				1.003.633
Desapropiaciones				(955.307)						(955.307)
Amortización					(109.518)	(82.566)	(820)	(2.866)		(195.770)
Otros incrementos (disminuciones)				77.224		(8.407)		111.402	(232)	179.987
Total cambios				(33.106)	(4.190)	(37.645)	(820)	108.536	(232)	32.543
Saldo final activos intangibles identificables al cierre	39.163.115	518.481	60.035	6.715.172	272.613	255.531	48.509	271.110	563	47.305.129
Saldo final activos intangibles al 30.06.2011	39.163.115	518.481	60.035	6.715.172	272.613	255.531	48.509	271.110	563	47.305.129

Movimientos en Activos Intangibles	Marca Almagro	Software Almagro	Base datos Almagro	Promesa de compra de terrenos	Proyecto desarrollo control de gestión	Programas informáticos (licencias software)	Servidumbres	Derechos de agua	Otros Activos Intangibles identificables	Activos Intangibles, Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 1.1.2010	39.163.115	518.481	60.035	5.747.748	243.091	214.095	50.924	167.742	795	46.166.026
Adiciones				2.679.094	387.275	296.438				3.362.807
Desapropiaciones				(1.205.584)						(1.205.584)
Amortización				(472.980)	(353.563)	(217.357)	(1.595)	(5.168)		(1.050.663)
Total cambios				1.000.530	33.712	79.081	(1.595)	(5.168)		1.106.560
Saldo final activos intangibles al 31.12.2010	39.163.115	518.481	60.035	6.748.278	276.803	293.176	49.329	162.574	795	47.272.586

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

15. PLUSVALIA

Plusvalía Comprada – El saldo del Menor Valor al 30 de junio de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

RUT	Sociedad	30.06.2011 M\$	31.12.2010 M\$
88.452.300-1	Almagro S.A.	12.900.421	12.900.421
Total		12.900.421	12.900.421

16. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

16.1. Detalle de los rubros

La composición de este rubro al 30 de junio de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

Clases de propiedades, plantas y equipos, neto	30.06.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Terrenos	2.264.507	2.264.507
Edificaciones	11.163.699	9.875.353
Maquinarias y equipos	2.629.897	2.097.290
Activos en leasing	2.625.252	4.251.815
Herramientas y equipos livianos	130.477	297.010
Muebles de oficina	146.524	314.237
Maquinaria de oficina	1.066.438	660.540
Otras propiedades, planta y equipo	556.625	579.059
Total	20.583.419	20.339.811

Clases de propiedades, plantas y equipos, bruto	30.06.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Terrenos	2.264.507	2.264.507
Edificaciones	11.997.268	10.578.679
Maquinarias y equipos	6.804.570	5.949.885
Activos en leasing	4.093.191	5.594.966
Herramientas y equipos livianos	1.142.261	1.219.775
Muebles de oficina	749.650	894.593
Maquinaria de oficina	2.679.938	2.182.102
Otras propiedades, planta y equipo	805.132	805.466
Total	30.536.517	29.489.973

Depreciación acumulada	30.06.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Edificaciones	833.569	703.326
Maquinarias y equipos	4.174.673	3.852.595
Activos en leasing	1.467.939	1.343.151
Herramientas y equipos livianos	1.011.784	922.765
Muebles de oficina	603.126	580.356
Maquinaria de oficina	1.613.500	1.521.562
Otras propiedades, planta y equipo	248.507	226.407
Total	9.953.098	9.150.162

16.2. Vidas Útiles

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

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

16.3. Reconciliación de cambios en propiedades plantas y equipos

El siguiente cuadro muestra el detalle de reconciliación de cambios en propiedades plantas y equipos, por clases al 30 de junio de 2011 y al 31 de diciembre de 2010:

Movimientos año 2011	Terrenos M\$	Edificaciones M\$	Maquinarias y Equipos M\$	Activos en Leasing M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinaria de oficina M\$	Herramientas y Equipo Liviano M\$	Otras Propiedades, Planta y Equipo, Neto M\$	Propiedades, Planta y Equipo, Neto M\$
Saldo al 1.1.2011	2.264.507	9.875.353	2.097.290	4.251.815	314.237	660.540	297.010	579.059	20.339.811
Adiciones		64.542	716.286	12.880	30.709	163.946	82.946	3.588	1.074.897
Desapropiaciones			(22.366)			(95)	(4.388)		(26.849)
Transferencias a propiedades de inversión									0
Gasto por depreciación		(130.243)	(322.078)	(124.788)	(22.770)	(91.938)	(89.019)	(22.100)	(802.936)
Otros Incrementos (decrementos)		1.354.047	160.765	(1.514.655)	(175.652)	333.985	(156.072)	(3.922)	(1.504)
Saldo al 31.03.2011	2.264.507	11.163.699	2.629.897	2.625.252	146.524	1.066.438	130.477	556.625	20.583.419

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

16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos

En el siguiente cuadro se detallan información adicional sobre propiedades, planta y equipos al 30 de junio de 2011 y al 31 de diciembre de 2010:

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	30.06.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Propiedad, planta y equipo completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	3.299.467	2.062.782

16.5. Activos sujetos a retro arrendamiento

La filial Almagro S.A. celebró con fecha 28 de octubre de 2004 un contrato de venta con retro arrendamiento con el Banco de Chile, actuando en calidad de vendedor-arrendatario. Los activos involucrados corresponden a un bien inmueble ubicado en la comuna de Providencia, calle Padre Mariano N° 277 oficina 502 más sus estacionamientos y bodegas. Dichos bienes se encuentran formando parte de los "Activos en leasing", bajo el rubro "Propiedades, plantas y equipos".

Las principales características del contrato son:

Sociedad : Almagro S.A.
Tipo de Activo : Oficina 502, Edificio Corporativo
Plazo : 144 Meses
Tasa : 5.08 % UF
Fecha de Vencimiento : 28-10-2016
Acreeedor : Banco Chile

El precio de compraventa fue de M\$ 218.915, el valor nominal del contrato fue de M\$279.440, produciéndose una pérdida a diferir en el mismo período de vida útil del bien por un monto de M\$ 60.525. El saldo de la pérdida por amortizar corresponde a M\$ 52.482 y el monto cargado a resultado en el año 2011 asciende a M\$ 603.

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

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

17.1. Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	30.06.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Activos por impuestos diferido relativos a depreciaciones		
Activos por impuestos diferido relativos a obligaciones por leasing	248.316	270.825
Activos por impuestos diferido relativos a acumulaciones (o devengos)	-	166.869
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	270.587	459.986
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	110.908	98.323
Activos por impuestos diferido relativos a provision vacaciones	366.790	329.522
Activos por impuestos diferido relativos a provision pérdida filial Socomussy	54.073	54.073
Activos por impuestos diferido relativo a existencias		
Activos por impuestos diferido relativo a eliminacion de CM existencias	2.909.757	1.318.383
Activos por impuestos diferido relativos a efectos de IFRS al 1/01/2009	1.241.729	1.408.992
Activos por impuestos diferido relativos a provision pérdida filial		
Activos por impuestos diferido relativos a revaluaciones de propiedades de inversión		
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	3.639.005	2.651.759
Activos por impuestos diferido relativos a otros	691.075	317.157
Total	9.532.240	7.075.889

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

17.2. Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos	30.06.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos en leasing	868.252	766.043
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de interesés	1.323.363	838.751
Pasivos por impuestos diferido relativos a revaluaciones de propiedades, planta y equipo	7.164	4.840
Pasivos por impuestos diferido relativos a proyecto control de gestión	46.849	45.645
Pasivos por impuestos diferido relativos a contratos derivados	(299.772)	(113.744)
Pasivos por impuestos diferido marca	6.017.989	6.017.989
Pasivos por impuestos diferido software	85.949	89.000
Pasivos por impuestos diferido activo fijo	55.930	73.720
Pasivos por impuestos diferido base de datos	10.206	10.206
Pasivos por impuestos diferido existencias	327.866	312.344
Pasivos por impuestos diferido otros	598.733	600.161
Total	9.042.529	8.644.955

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

Movimientos en activos por impuestos diferidos	30.06.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	7.075.889	5.159.535
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	1.469.105	(82.322)
Incremento (decremento) activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	987.246	1.166.269
Otros incrementos (decrementos), activos por impuestos diferidos	0	832.407
Cambios en activos por impuestos diferidos, total	2.456.351	1.916.354
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	9.532.240	7.075.889

Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	30.06.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	8.644.955	8.589.465
Incremento (decremento) en pasivos por impuestos diferidos	397.574	55.490
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, Total	397.574	55.490
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	9.042.529	8.644.955

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

Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida (presentación)	30.06.2011 M\$	30.06.2010 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(1.836.713)	(1.493.941)
Beneficio fiscal que surge de activos por impuestos no reconocidos previamente usados para reducir el gasto por impuesto corriente		
Beneficio por absorción de pérdida PPUA	0	200.791
Ajustes al impuesto corriente del periodo anterior	(374.845)	6.805
Otro gasto por impuesto corriente	(4.375)	(7.743)
Gasto por impuestos corrientes, Neto, Total	(2.215.933)	(1.294.088)
Ingreso diferido (gasto) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	2.058.777	(299.371)
Beneficio fiscal que surge de activos por impuestos no reconocidos previamente usados para reducir el gasto por impuesto diferido	12.789	32.126
Gasto por impuestos diferidos que surgen de las reducciones de valor o reversión de las reducciones de valor de activos por impuestos diferidos durante la evaluación de su utilidad		7.805
Otro gasto por impuesto diferido		
Gasto por impuestos diferidos, Neto, Total	2.071.566	(259.440)
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	(144.367)	(1.553.528)

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

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

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	30.06.2011 M\$	30.06.2010 M\$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(233.499)	(951.759)
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imposables	1.947.234	279.359
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	(110.934)	(284.926)
Efecto impositivo de beneficio fiscal no reconocido anteriormente en el estado de resultados	(187.807)	(250.091)
Efecto impositivo de una nueva evaluación de activos por impuestos diferidos no reconocidos	17.424	(31.354)
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	(1.576.785)	(314.757)
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total	89.132	(601.769)
Ingreso (Gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	(144.367)	(1.553.528)

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

Como consecuencia de estos cambios transitorios en la tasa de impuesto a la renta, y sus efectos en activos y pasivos impuestos diferidos que se reversarán en dichos años respecto de los calculados a la tasa vigente para el año comercial 2010 del 17%, han llevado a que la Sociedad reconozca un menor gasto por impuesto a las ganancias de M\$ 144.784 al 31 de diciembre de 2010.

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros corrientes	30.06.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Préstamos bancarios	261.735.280	245.300.902
Arrendamiento financiero	345.300	421.499
Pasivos de cobertura	1.346.225	710.635
Total	263.426.805	246.433.036

Otros pasivos financieros no corrientes	30.06.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Préstamos bancarios	39.340.473	23.009.986
Arrendamiento financiero	1.070.621	1.220.936
Total	40.411.094	24.230.922

18.2. Desglose de monedas y vencimientos

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

Detalle al 30.06.2011

Detalle al 30.06.2011													
País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			Total Corriente al 31.03.2011 M\$	No Corriente		Total no Corriente al 30.06.2011 M\$
							hasta 1 mes M\$	1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$		Vencimiento 1 a 5 Años M\$	Vencimiento 5 o Más Años M\$	
Chile	CHILE	US\$	Sujeta a liberación de garantías	2,53%	2,53%	Hipotecaria			9.183.266	9.183.266			
Chile	ESTADO	US\$	Mensual	3,44%	3,44%	Hipotecaria			4.022.277	4.022.277			
Chile	SANTANDER	US\$	Mensual	2,69%	2,69%	Hipotecaria		8.770.158	10.766.339	19.536.497			
Chile	BCI	UF	Mensual	2,20%	2,20%	Hipotecaria			1.356.491	1.356.491			
Chile	ESTADO	Pesos	Sujeta a liberación de garantías	7,02%	7,02%	Hipotecaria			1.630.890	1.630.890			
Chile	BICE	Pesos	Sujeta a liberación de garantías	6,47%	6,47%	Hipotecaria			2.815.084	2.815.084			
Chile	BCI	Pesos	Sujeta a liberación de garantías	7,58%	7,58%	Hipotecaria			5.838.811	5.260.844	11.099.655		
Chile	BBVA	Pesos	Sujeta a liberación de garantías	6,10%	6,10%	Hipotecaria	11.512.597		1.738.871	13.251.468			
Chile	CHILE	Pesos	Anual	7,20%	7,20%	Prenda			491.429	491.429			
Chile	CONSORCIO	UF		3,93%	3,93%	Hipotecaria		2.232.720		2.232.720			
Chile	BBVA	PESOS	Mensual	6,33%	6,33%	Hipotecaria	3.378.660			3.378.660			
Chile	BBVA	PESOS	Mensual	5,78%	5,78%	Hipotecaria	1.838.437			1.838.437			
Chile	BBVA	PESOS	Mensual	5,93%	5,93%	Hipotecaria	1.025.697			1.025.697			
Chile	BCI	PESOS	Mensual	6,72%	6,72%	Hipotecaria		2.866.379		2.866.379			
Chile	BCI	UF	Mensual	1,80%	1,80%	Hipotecaria		2.539.494		2.539.494			
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,26%	7,26%	Hipotecaria		3.849.045		3.849.045			
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,80%	7,80%	Hipotecaria			2.631.921	2.631.921			
Chile	BICE	PESOS	Mensual	7,68%	7,68%	Hipotecaria		10.318.991		10.318.991			
Chile	BICE	PESOS	Mensual	7,68%	7,68%	Hipotecaria		333.244		333.244			
Chile	CHILE	PESOS	Mensual	6,84%	6,84%	Hipotecaria		10.350.425		10.350.425			
Chile	CHILE	PESOS	Mensual	7,20%	7,20%	Hipotecaria	1.497.582			1.497.582			
Chile	CHILE	PESOS	Mensual	7,50%	7,50%	Hipotecaria		12.075.364		12.075.364			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Mensual	8,22%	8,22%	Hipotecaria		2.029.359		2.029.359			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Mensual	8,22%	8,22%	Hipotecaria		1.291.687		1.291.687			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Mensual	8,22%	8,22%	Hipotecaria		7.309.750		7.309.750			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Mensual	7,44%	7,44%	Hipotecaria	2.508.267			2.508.267			
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	6,18%	6,18%	Hipotecaria		2.163.148		2.163.148			
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	6,18%	6,18%	Hipotecaria		17.936.741		17.936.741			
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	6,18%	6,18%	Hipotecaria		1.211.241		1.211.241			
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	6,18%	6,18%	Hipotecaria		483.073		483.073			
Chile	INTERNACIONAL	DOLAR	Mensual	3,55%	3,55%	Hipotecaria		2.505.514		2.505.514			
Chile	INTERNACIONAL	PESOS	Mensual	7,02%	7,02%	Hipotecaria		2.606.275		2.606.275			
Chile	SANTANDER	DOLAR	Mensual	2,21%	2,21%	Hipotecaria	6.940.842			6.940.842			
Chile	SANTANDER	PESOS	Mensual	7,56%	7,56%	Hipotecaria		730.153		730.153			
Chile	SANTANDER	PESOS	Mensual	7,56%	7,56%	Hipotecaria		763.160		763.160			
Chile	SANTANDER	Pesos	Mensual	7,80%	7,80%	Hipotecaria			9.918.617	9.918.617			
Chile	ESTADO	UF	Anual	3,63%	2,56%	Hipotecaria		6.504.913		6.504.913	17.441.944		17.441.944
Chile	SECURITY	US\$	Mensual	3,80%	3,80%	Hipotecaria	277.819		178.339	456.158			
Chile	SECURITY	UF	Mensual	7,06%	7,06%	Hipotecaria		153.907		153.907			
Chile	SECURITY	Pesos	Mensual	4,19%	4,19%	Hipotecaria		263.837	31.465	295.302			
Chile	ESTADO	Pesos	Mensual	7,40%	7,40%	Hipotecaria		233.507		233.507			
Chile	ESTADO	UF	Mensual	5,00%	5,00%	Hipotecaria		555.797		555.797			
Chile	SANTANDER	Pesos	Mensual	2,38%	2,38%	Hipotecaria		2.026.917		2.026.917			
Chile	CHILE	Pesos	Mensual	6,84%	6,84%	Hipotecaria			7.983.575	7.983.575			
Chile	BBVA	Pesos	Mensual	5,81%	5,81%	Hipotecaria		7.595.662		7.595.662			
Chile	ESTADO	Pesos	Mensual	6,78%	6,78%	Hipotecaria		5.446.695		5.446.695			
Chile	BICE	Pesos	Mensual	7,68%	7,68%	Hipotecaria			5.351.076	5.351.076			
Chile	BICE	Pesos	Mensual	7,68%	7,68%	Hipotecaria			4.253.694	4.253.694			
Chile	BICE	UF	Mensual	3,20%	3,20%	Hipotecaria		1.110.061		1.110.061			
Chile	CHILE	Pesos	Mensual	6,84%	6,84%	Hipotecaria		7.921.147		7.921.147			
Chile	ESTADO	Pesos	Mensual	6,78%	6,78%	Hipotecaria		5.297.973		5.297.973			
Chile	BCI	Pesos	Mensual	6,96%	6,96%	Hipotecaria		18.749.628		18.749.628			
Chile	BBVA	Pesos	Mensual	6,13%	6,13%	Hipotecaria	5.808.466			5.808.466			
Chile	SANTANDER	US\$	Mensual	5,35%	5,35%	Hipotecaria	2.374.610			2.374.610			
Chile	CHILE	UF	Mensual	4,60%	4,60%	Hipotecaria			172.781	172.781	8.639		8.639
Chile	CORPBANCA	UF	Mensual	3,90%	3,90%	Hipotecaria			4.560	4.560	21.889.890		21.889.890
Chile	ESTADO	UF	Mensual	4,40%	4,40%	Hipotecaria			2.716.010	2.716.010			
Total Préstamos bancarios							37.162.978	161.606.110	62.966.193	261.735.280	39.340.473		39.340.473
Chile	CHILE (Leasing-Almagro)	UF	Mensual	4,42%	4,42%	Leasing	15.341	30.774	126.853	172.968	827.649	231.716	1.059.365
Chile	BBVA (Leasing-Ascotan)	UF	Mensual	3,97%	3,97%	Leasing	1.046	2.091	4.949	8.086			
Chile	CHILE (Leasing-Calsa)	UF	Mensual	4,69%	4,69%	Leasing	765	765		1.530			
Chile	CHILE (Leasing-Ascotan)	UF	Mensual	3,79%	3,79%	Leasing	5.672	12.334	33.124	51.130			
Chile	BCI	UF	Mensual	5,17%	5,17%	Hipotecaria			1.625	1.625	11.256		11.256
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	8,28%	8,28%	Leasing		23.742	86.219	109.961			
Total Arrendamiento financiero							22.824	69.706	252.770	345.300	838.905	231.716	1.070.621
Total							37.185.802	161.675.816	63.218.963	262.080.580	40.179.378	231.716	40.411.094

Detalle al 31.12.2010

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

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

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

Detalle de créditos bancarios al 30.06.2011					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	30 y 180 días	180 y 360 días	1 y 3 años	3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
88.452.300-1	Almagro S.A.	BBVA	PESOS	5,82%	8.797.500	0	0	0	0	0	8.797.500
88.452.300-1	Almagro S.A.	BBVA	PESOS	6,78%	1.931.035	0	0	0	0	0	1.931.035
88.452.300-1	Almagro S.A.	BBVA	PESOS	7,16%	0	1.769.849	0	0	0	0	1.769.849
88.452.300-1	Almagro S.A.	BBVA	PESOS	5,21%	824.512	0	0	0	0	0	824.512
88.452.300-1	Almagro S.A.	BCI	PESOS	7,56%	0	3.713.141	0	0	0	0	3.713.141
88.452.300-1	Almagro S.A.	BCI	UF	2,20%	0	1.359.212	0	0	0	0	1.359.212
88.452.300-1	Almagro S.A.	BCI	PESOS	7,08%	0	2.220.871	0	0	0	0	2.220.871
88.452.300-1	Almagro S.A.	BCI	PESOS	7,89%	0	3.170.323	0	0	0	0	3.170.323
88.452.300-1	Almagro S.A.	BCI	PESOS	7,68%	0	0	2.358.192	0	0	0	2.358.192
88.452.300-1	Almagro S.A.	BICE	PESOS	6,84%	0	1.068.210	0	0	0	0	1.068.210
88.452.300-1	Almagro S.A.	BICE	PESOS	6,24%	0	1.763.867	0	0	0	0	1.763.867
88.452.300-1	Almagro S.A.	CHILE	DOLAR	2,40%	0	3.899.041	0	0	0	0	3.899.041
88.452.300-1	Almagro S.A.	CHILE	DOLAR	2,35%	0	576.407	0	0	0	0	576.407
88.452.300-1	Almagro S.A.	CHILE	DOLAR	3,08%	0	2.139.081	0	0	0	0	2.139.081
88.452.300-1	Almagro S.A.	CHILE	UF	4,60%	0	0	185.686	0	0	0	185.686
88.452.300-1	Almagro S.A.	CHILE	DOLAR	2,21%	0	1.120.733	0	0	0	0	1.120.733
88.452.300-1	Almagro S.A.	CHILE	DOLAR	2,40%	0	1.547.814	0	0	0	0	1.547.814
88.452.300-1	Almagro S.A.	CHILE	UF	3,98%	13.782	56.058	86.912	383.531	446.251	270.643	1.257.177
88.452.300-1	Almagro S.A.	CHILE	UF	5,08%	1.578	8.097	10.176	46.102	55.773	12.988	134.713
97.023.000-0	Almagro S.A.	CORPBANCA	UF	3,75%	0	0	0	22.129.311	0	0	22.129.311
88.452.300-1	Almagro S.A.	ESTADO	DOLAR	3,39%	0	0	1.634.914	0	0	0	1.634.914
88.452.300-1	Almagro S.A.	ESTADO	DOLAR	3,83%	0	0	956.492	0	0	0	956.492
88.452.300-1	Almagro S.A.	ESTADO	DOLAR	3,25%	0	0	462.311	0	0	0	462.311
88.452.300-1	Almagro S.A.	ESTADO	DOLAR	3,00%	0	459.874	0	0	0	0	459.874
88.452.300-1	Almagro S.A.	ESTADO	DOLAR	3,44%	0	0	595.384	0	0	0	595.384
88.452.300-1	Almagro S.A.	ESTADO	PESOS	7,02%	0	1.655.216	0	0	0	0	1.655.216
88.452.300-1	Almagro S.A.	ESTADO	UF	4,40%	0	410.440	0	0	0	0	410.440
88.452.300-1	Almagro S.A.	ESTADO	PESOS	7,78%	0	1.738.149	662.373	0	0	0	2.400.522
88.452.300-1	Almagro S.A.	SANTANDER	DOLAR	2,69%	0	0	3.154.516	0	0	0	3.154.516
88.452.300-1	Almagro S.A.	SANTANDER	DOLAR	3,31%	0	4.327.749	0	0	0	0	4.327.749
88.452.300-1	Almagro S.A.	SANTANDER	DOLAR	2,45%	0	4.478.630	0	0	0	0	4.478.630
88.452.300-1	Almagro S.A.	SANTANDER	DOLAR	2,35%	0	0	3.367.011	0	0	0	3.367.011
88.452.300-1	Almagro S.A.	SANTANDER	DOLAR	2,06%	0	4.390.874	0	0	0	0	4.390.874
86.356.400-K	CALSA	CHILE	PESOS	7,20%	0	0	0	243.797	0	0	243.797
86.356.400-K	CALSA	CHILE	PESOS	7,44%	0	0	0	266.492	0	0	266.492
76.912.610-4	INM,MACUL	CHILE	PESOS	7,20%	1.501.774	0	0	0	0	0	1.501.774
96.659.030-0	INPESA	CHILE	PESOS	7,50%	12.143.175	0	0	0	0	0	12.143.175
96.659.030-0	INPESA	SANTANDER	PESOS	7,80%	0	0	0	10.230.081	0	0	10.230.081
96.776.320-9	ISOTCO	BBVA	PESOS	6,33%	4.598.250	0	0	0	0	0	4.598.250
96.776.320-9	ISOTCO	BBVA	PESOS	5,93%	4.234.987	0	0	0	0	0	4.234.987
96.776.320-9	ISOTCO	BCI	PESOS	6,96%	0	0	0	18.878.040	0	0	18.878.040
96.776.320-9	ISOTCO	BICE	UF	3,20%	0	0	0	1.114.484	0	0	1.114.484
96.776.320-9	ISOTCO	BICE	PESOS	7,68%	0	0	0	4.357.542	0	0	4.357.542
96.776.320-9	ISOTCO	CHILE	PESOS	6,84%	0	0	0	8.031.816	0	0	8.031.816
96.776.320-9	ISOTCO	ESTADO	PESOS	6,18%	0	0	0	5.359.032	0	0	5.359.032
96.776.320-9	ISOTCO	SANTANDER	USD	2,21%	2.376.197	0	0	0	0	0	2.376.197
96.782.090-3	ISOVAL	BBVA	PESOS	6,33%	5.626.766	0	0	0	0	0	5.626.766
96.782.090-3	ISOVAL	BBVA	PESOS	5,93%	823.325	0	0	0	0	0	823.325
96.782.090-3	ISOVAL	BBVA	PESOS	5,81%	1.177.468	0	0	0	0	0	1.177.468
96.782.090-3	ISOVAL	BICE	PESOS	7,68%	0	0	0	5.481.714	0	0	5.481.714
96.782.090-3	ISOVAL	CHILE	PESOS	6,84%	0	0	0	6.044.474	0	0	6.044.474
96.782.090-3	ISOVAL	CHILE	PESOS	6,96%	0	0	0	981.475	0	0	981.475
96.782.090-3	ISOVAL	CHILE	PESOS	7,68%	0	0	0	1.094.612	0	0	1.094.612
96.782.090-3	ISOVAL	ESTADO	PESOS	6,18%	0	0	0	5.509.469	0	0	5.509.469
96.782.090-3	ISOVAL	SANTANDER	USD	2,38%	0	0	0	2.038.191	0	0	2.038.191
76.089.395-1	OMBU	SECURITY	USD	3,75%	278.602	0	0	0	0	0	278.602
76.089.395-1	OMBU	SECURITY	PESOS	3,86%	0	0	181.755	0	0	0	181.755
76.089.395-1	OMBU	SECURITY	PESOS	6,79%	0	0	0	32.043	0	0	32.043
76.089.395-1	OMBU	SECURITY	PESOS	7,32%	0	0	0	268.312	0	0	268.312
76.089.395-1	OMBU	SECURITY	UF	4,19%	0	0	0	154.852	0	0	154.852
99.526.730-6	SOCOCISA	ESTADO	PESOS	7,40%	0	0	0	235.040	0	0	235.040
96.757.030-3	SOCOSTGO	BBVA	PESOS	6,33%	3.393.882	0	0	0	0	0	3.393.882
96.757.030-3	SOCOSTGO	BBVA	PESOS	5,78%	1.842.483	0	0	0	0	0	1.842.483
96.757.030-3	SOCOSTGO	BBVA	PESOS	5,93%	1.029.156	0	0	0	0	0	1.029.156
96.757.030-3	SOCOSTGO	BCI	PESOS	6,72%	0	0	0	2.894.080	0	0	2.894.080
96.757.030-3	SOCOSTGO	BCI	UF	1,80%	0	0	0	2.548.587	0	0	2.548.587
96.757.030-3	SOCOSTGO	BCI	PESOS	7,26%	0	0	0	3.891.960	0	0	3.891.960
96.757.030-3	SOCOSTGO	BCI	PESOS	7,80%	0	0	2.823.225	0	0	0	2.823.225
96.757.030-3	SOCOSTGO	BICE	PESOS	7,68%	0	0	0	10.912.291	0	0	10.912.291
96.757.030-3	SOCOSTGO	CHILE	PESOS	6,84%	0	0	0	10.495.033	0	0	10.495.033
96.757.030-3	SOCOSTGO	CONSORCIO	UF	3,93%	0	0	0	2.275.016	0	0	2.275.016
96.757.030-3	SOCOSTGO	CONSORCIO	UF	5,00%	0	5.042.649	0	895.912	6.797.522	20.392.567	33.128.650
96.757.030-3	SOCOSTGO	CORPBANCA	PESOS	8,22%	2.515.500	0	0	0	0	0	2.515.500
96.757.030-3	SOCOSTGO	CORPBANCA	PESOS	7,44%	0	0	0	10.977.487	0	0	10.977.487
96.757.030-3	SOCOSTGO	ESTADO	PESOS	6,18%	0	0	0	22.081.151	0	0	22.081.151
96.757.030-3	SOCOSTGO	INTERNACIONAL	DOLAR	3,55%	0	0	0	2.546.722	0	0	2.546.722
96.757.030-3	SOCOSTGO	INTERNACIONAL	PESOS	7,02%	0	0	0	2.675.500	0	0	2.675.500
96.757.030-3	SOCOSTGO	SANTANDER	DOLAR	2,21%	6.945.481	0	0	0	0	0	6.945.481
96.757.030-3	SOCOSTGO	SANTANDER	PESOS	7,56%	0	0	0	1.549.435	0	0	1.549.435
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	UF	2,56%	0	17.785.533	0	6.467.467	0	0	24.253.000
99.586.120-8	TECSA	ESTADO	UF	5,00%	556.867	0	0	0	0	0	556.867
TOTALES					60.612.320	64.701.816	16.478.947	173.091.050	7.299.546	20.676.198	342.859.878

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

18.3. Obligaciones por arrendamiento financiero

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente al 30.06.2011 M\$
Menor a un año	400.367	(55.067)	345.300
Entre un año y cinco años	946.168	(107.263)	838.905
Más de cinco años	236.219	(4.503)	231.716
Total	1.582.754	(166.833)	1.415.921

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

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

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

Sociedad	Tipo de Activo	Plazo	Tasa anual	Moneda	Vencimiento	Acreedor
Almagro S.A.	Oficina 502 Edificio Corporativo	144 meses	5,08%	UF	28-10-2016	Banco de Chile
Almagro S.A.	piso 1,2,3 y 4 Edific. Corporativo	144 meses	3,98%	UF	30-05-2017	Banco de Chile
Ascotan Inversiones S.A.	Equipo: Moldaje Peri B CTTO 18	48 meses	4,18%	UF	13-09-2011	Banco de Chile
Ascotan Inversiones S.A.	Equipo: Ascensor Personal Hidro Mobile	48 meses	5,26%	UF	16-10-2011	Banco BBVA
Ascotan Inversiones S.A.	Equipo: Alzaprimas Tipo Mecva	48 meses	4,11%	UF	29-04-2012	Banco BBVA
Ascotan Inversiones S.A.	Equipo: 6000 Puntales Alzaprimas Mecva	24 meses	3,98%	UF	10-12-2011	Banco de Chile
Ascotan Inversiones S.A.	Sistemas de Moldaje	24 meses	2,72%	UF	10-06-2012	Banco de Chile
Constructora Almagro S.A.	4 Camionetas Nissan Terrano Diesel 4x2	48 meses	4,69%	UF	06-08-2011	Banco de Chile
Constructora Socovesa Temuco S.A	2 Camionetas Chevrolet S10 Apache III CC2.4	36 meses	10,56	UF	25-03-2013	Banco Santander
Constructora Socovesa Temuco S.A	1 Camioneta Chevrolet D-Max TH cc3.0 y 1 C:	36 meses	10,32	UF	20-06-2013	Banco Santander
Constructora Socovesa Temuco S.A	11 Camionetas Chevrolet D-Max TH CC 3.0	36 meses	5,785	UF	20-10-2013	Banco Santander
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 Camioneta Chevrolet DC D-Max TH CC 2,5D	48 meses	5,17%	UF	25-05-2015	Banco BCI

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

Al 30 de junio de 2011

Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Proveedores	9.040.210	4.887.894	13.928.104
Reconocimiento cierre de proyectos	4.202.341		4.202.341
Anticipo y depósitos de clientes inmobiliarios	18.831.714	289.999	19.121.713
Anticipos de contratos de construcción		10.677.007	10.677.007
Documentos por pagar	15.889.582		15.889.582
Préstamos enlaces	62.616		62.616
Retenciones	1.884.865	703.082	2.587.947
Otras cuentas por pagar	3.441.675	572.360	4.014.035
Total	53.353.003	17.130.342	70.483.345

Al 31 de diciembre de 2010

Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Proveedores	13.866.897	3.773.960	17.640.857
Reconocimiento cierre de proyectos	9.773.272		9.773.272
Anticipo y depósitos de clientes inmobiliarios	10.822.757		10.822.757
Anticipos de contratos de construcción		3.841.181	3.841.181
Documentos por pagar	9.272.348	5.540	9.277.888
Préstamos enlaces	856.413		856.413
Retenciones	2.747.897	1.508.021	4.255.918
Dividendos por pagar	3.519.967		3.519.967
Otras cuentas por pagar	3.590.508	300.534	3.891.042
Total	54.450.060	9.429.236	63.879.296

Al 30 de junio de 2011

Otras Cuentas por Pagar, No Corrientes	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Otras cuentas por pagar (1)	5.253.574		5.253.574
Total	5.253.574		5.253.574

Al 31 de diciembre de 2010

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

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

20. OTRAS PROVISIONES

20.1. Provisiones

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

Provisiones	30.06.2011		31.12.2010	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Provisión garantía post-venta	1.497.144		1.501.593	
Provisión déficit filial		9.347		2.373.923
Total	1.497.144	9.347	1.501.593	2.373.923

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.
- Provisión déficit filial: El saldo al 31 de diciembre de 2010 corresponde principalmente a un compromiso contingente adquirido por Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. por su filial Constructora De Mussy Ltda.

20.2 Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes

Clase de provisiones	30.06.2011	
	Corriente	No corriente
	M\$ Garantía post-venta	M\$ Provisión Deficit Filiales
Saldo inicial al 1.1.2011	1.501.593	2.373.923
Movimientos en provisiones		
Incremento (decremento) en provisiones existentes	(4.449)	(2.364.576)
Total	1.497.144	9.347

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

21. PATRIMONIO NETO

21.1 Capital suscrito y pagado

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

21.2. Número de acciones suscritas y pagadas

Al 30 de junio de 2011 el capital de la Sociedad está representado por 1.223.935.691 acciones suscritas y pagadas sin valor nominal.

21.3. Dividendos

- Dividendos pagados en 2011

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

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

- Dividendos pagados en 2010

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

Efecto en patrimonio neto	30.06.2010 M\$
Dividendo mínimo al 31.12.2009	465.000
Dividendo efectivamente pagado en 2010	(465.000)
Efecto en patrimonio neto	0

21.4. Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

Otras partidas del patrimonio	30.06.2011 M\$	30.06.2010 M\$
Sobrepeso ventas de acciones propias	49.597.096	49.597.096
Reservas por diferencias de cambio por conversión	(1.019.877)	(153.239)
Reconocimiento de efectos por unificación de intereses	2.655.748	2.655.748
Otras reservas	3.816.083	3.389.491
Total	55.049.050	55.489.096

Información adicional

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

21.5. Gestión del capital

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

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

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

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

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

22.1. Ingresos ordinarios

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

Ingresos de actividades ordinarias	30.06.2011 M\$	30.06.2010 M\$
Venta de viviendas	73.364.169	84.884.664
Venta de viviendas en parte de pago	2.002.535	2.273.848
Otras ventas y servicios	1.747.511	888.602
Ventas y servicios varios	404.079	303.760
Venta de servicios (SELAR)	242.834	164.735
Otras ventas de constructoras	872.335	280.434
Ingresos por arriendos	228.263	139.673
Ventas inmobiliarias	8.246.190	2.794.745
Venta de terrenos	8.246.190	2.794.745
Ventas ingeniería	31.375.970	10.885.085
Contratos sumaalzada	31.375.970	10.885.085
Total	116.736.375	101.726.944

22.2. Otros ingresos por función

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

Otros ingresos, por función	30.06.2011 M\$	30.06.2010 M\$
Asesorías y servicios prestados	634.623	1.061.424
Ingreso menor costo operacional de venta		11.504
Otros ingresos	93.707	154.412
Reverso provisiones	69.000	62.071
Utilidad en venta de activos	12.367	27.630
Total	809.697	1.317.041

23. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

23.1. Gastos de Administración

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

Gastos de administración	30.06.2011 M\$	30.06.2010 M\$
Remuneraciones de administración	7.317.685	6.056.207
Honorarios de administración	724.722	1.070.824
Gastos generales	2.198.317	2.165.583
Gastos de mantención stock	1.210.587	726.218
Gastos de comercialización	1.433.058	1.519.656
Amortización intangibles	195.770	408.334
Depreciaciones	323.041	475.617
Donaciones	18.520	6.000
Contribuciones	513.476	689.411
Total	13.935.176	13.117.850

23.2. Gastos por depreciación

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

Gastos por depreciación	30.06.2011 M\$	30.06.2010 M\$
En gastos de administración	323.041	475.617
En costo de explotación	408.696	384.870
Activada	94.101	
Total	825.838	860.487

23.3. Otros gastos por función

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

Otros gastos, por función	30.06.2011 M\$	30.06.2010 M\$
Pérdida en venta de activo fijo	11.679	3.607
Pérdida de activos incobrables	69.656	125.449
Multas e intereses	10.785	412
Otros egresos gastos clientes	75.154	
Otros gastos fuera de explotación	84.870	126.180
Total	252.144	255.648

23.4. Ingresos Financieros

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

Ingresos financieros	30.06.2011 M\$	30.06.2010 M\$
Reajustes e intereses por activos financieros	784.381	31.360
Otros	1.075	48.465
Total	785.456	79.825

23.5. Costos Financieros

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

Costos financieros	30.06.2011 M\$	30.06.2010 M\$
Intereses a empresas relacionadas	263.962	133.090
Intereses por leasing	28.015	41.242
Intereses créditos bancarios	5.178.480	3.235.323
Otros gastos bancarios	418.193	141.258
Total	5.888.650	3.550.913

23.6. Resultados por unidades de reajustes

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

Resultados por unidades de reajustes	30.06.2011 M\$	30.06.2010 M\$
Reajustes de impuestos	34.273	50.796
Reajustes otros activos	456.485	(105.297)
Reajustes de otros pasivos	(475.924)	(176.685)
Total	14.834	(231.186)

23.7. Diferencias de cambio

El detalle de las Diferencias de cambio para los períodos terminados al 30 de junio de 2011 y 2010 es el siguiente:

Diferencias de cambio	30.06.2010 M\$
Prestamos bancarios	(524.899)
Otros activos	13.024
Otros pasivos	(6.588)
Otros pasivos (forward)	300.721
Total	(217.742)

24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION

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

A la fecha no existen indicios de deterioro del valor de estos activos. Sin embargo, el Grupo de Empresas Socovesa realizará una tasación de las principales propiedades de inversión, para determinar su valor razonable. El valor razonable de las propiedades de inversión a la fecha no ha sido determinado, debido a que los terrenos de propiedad del grupo se encuentran ubicados desde la IV a la XII Región del país, por ende la Sociedad se encuentra implementando un plan de tasaciones que permita determinar el valor razonable de sus principales propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2011.

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

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

Composición de las propiedades de inversión		
Composición Propiedades de Inversión	30.06.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Terrenos	82.542.050	71.227.532
Urbanizaciones	28.087.939	30.689.779
Bienes inmuebles	1.374.343	484.183
Propiedades de inversión, saldo Final	112.004.332	102.401.494

Movimientos de las propiedades de inversión	TOTAL 30.06.2011 M\$	TOTAL 31.12.2010 M\$
Saldo Inicial	102.401.494	104.322.253
Adiciones, propiedades de inversión	18.551.732	21.411.459
Transferencias a inventarios, propiedades de inversión	(5.375.624)	(27.554.762)
Otro incremento (decremento), propiedades de inversión	(3.573.270)	4.222.544
Cambios en propiedades de inversión, total	9.602.838	(1.920.759)
Propiedades de inversión, Saldo Final	112.004.332	102.401.494

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

Ingresos y costos de las Propiedades de Inversión	30.06.2011 M\$	30.06.2010 M\$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	54.030	21.059
Depreciación de Propiedades de Inversión	(16.332)	(9.025)
Resultado de la renta de Propiedades de Inversión	37.698	12.034

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

Propiedades de Inversión vendidas	30.06.2011 M\$	30.06.2010 M\$
Precio de ventas	8.246.190	2.794.745
Valor libro de la propiedad	(6.199.899)	(1.717.050)
Resultado de la venta	2.046.291	1.077.695

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	30.06.2011				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	Patrimonio	Resultados
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	30,00000%	9.442.128	(56.418)	2.832.638	(16.925)
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	30,00000%	(2.823.204)	(322.101)	(846.961)	(96.630)
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos S.A.	72,00000%	(164.030)	(8.933)	(118.102)	(6.432)
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,67000%	714.663	962.772	476.466	641.880
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,00000%	(162.625)	(51.579)	(81.313)	(25.790)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,33000%	(638.722)	156.341	(212.886)	52.108
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,67000%	(172.571)	(26.829)	(115.053)	(17.887)
Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	(43.752)	147.666	(41.564)	140.283
Socovesa División Inmobiliaria S.A.	95,00000%	1.034	140.867	982	133.824
				1.894.207	804.431
Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	50,00000%	670.399	(4.315)	335.200	(2.158)
Inmobiliaria Misiones S.A.	50,00000%	1.566.293	(15.476)	783.147	(7.738)
				1.118.347	(9.896)
Empresa Constructora Socovesa Tecsa S.A.	50,00000%	249.006	(42.807)	124.503	(21.403)
Empresa Constructora Socovesa De Mussy S.A.	50,00000%	(411.049)	(4.032)	(205.525)	(2.015)
Consorcio Constructor CS Ltda	50,00000%	303.035	283.035	151.518	141.518
Consorcio Constructor DSC Ltda	66,66000%	-	-	-	-
				70.496	118.100
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,00000%	1.304.155	(38.573)	652.077	(19.287)
Inmobiliaria Socovesa Bullock S.A.	50,00000%	925	(75)	462	(38)
				652.539	(19.325)
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	5.360	29.902	(5.091)	28.407
Almagro División Inmobiliaria S.A. (1)	95,00000%	51.710	14.776	(49.124)	14.038
Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A. (1)	95,00000%	4.172	160.180	3.963	152.172
				(50.252)	194.617
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,00100%	42.972.301	856.954	430	9
Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	0,00260%	942.184	(695.271)	24	(18)
Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	0,00035%	34.970.678	(1.093.616)	122	(4)
Constructora Socovesa Valdivia S.A.	0,05000%	2.984.974	748.291	1.492	374
Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	0,00080%	35.821.004	2.447.631	287	20
Constructora Socovesa Temuco S.A.	0,02500%	1.212.910	24.108	303	6
Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	0,00001%	8.781.263	(2.409.414)	1	-
Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	0,01000%	1.963.669	(22.955)	196	(2)
				2.855	385
Total		139.431.770	1.180.129	3.688.192	1.088.312

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2010				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
	%	M\$	M\$	Patrimonio	Resultados
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	30,00000%	9.498.545	(143.371)	2.849.564	(43.011)
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	30,00000%	(2.501.103)	(545.177)	(750.331)	(163.553)
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos S.A.	72,00000%	(155.096)	(168.292)	(111.669)	(121.170)
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,67000%	(248.111)	(326.234)	(165.416)	(217.500)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,00000%	(111.046)	77.533	(55.523)	38.767
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,33000%	(795.063)	(236.337)	(264.994)	(78.771)
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,67000%	(145.743)	(87.020)	(97.167)	(58.016)
				1.404.464	(643.254)
Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	50,00000%	674.714	(1.296)	337.357	(648)
Inmobiliaria Misiones S.A.	50,00000%	1.581.768	(15.251)	790.884	(7.626)
				1.128.241	(8.274)
Empresa Constructora Socovesa Tecsa S.A.	50,00000%	291.812	(213.922)	145.906	(106.961)
Empresa Constructora Socovesa De Mussy S.A.	50,00000%	(407.017)	91.720	(203.509)	45.860
Consorcio Constructor SBB Ltda	50,00000%	(948)	(916)	(474)	(458)
Consorcio Constructor CS Ltda	50,00000%	-	-	-	-
Consorcio Constructor DSC Ltda	66,66000%	-	-	-	-
				(58.077)	(61.559)
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,00000%	1.342.727	(14.535)	671.364	(7.268)
				671.364	(7.268)
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	1.053.287	1.470.382	999.606	1.396.863
Almagro División Inmobiliaria S.A. (1)	95,00000%	629.114	916.873	597.658	871.026
Almagro División Contabilidad y Finanzas S.A. (1)	95,00000%	311.244	421.051	295.682	399.998
				1.892.946	2.667.887
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,00100%	42.047.589	(741.691)	421	(6)
Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	0,00260%	(862.546)	(1.558.718)	(22)	(41)
Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	0,00035%	36.119.320	1.224.680	126	4
Constructora Socovesa Valdivia S.A.	0,05000%	2.254.012	1.326.006	1.127	663
Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	0,00080%	33.455.663	3.537.010	268	29
Constructora Socovesa Temuco S.A.	0,02500%	1.242.221	360.767	311	90
Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	0,00001%	11.186.978	(3.948.140)	1	-
Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	0,01000%	1.986.626	(135.017)	199	(14)
				2.431	725
Total		138.448.947	1.290.105	5.041.369	1.948.257

26. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

Al 30 de junio de 2011 y al 31 de diciembre de 2010 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Situación Financiera se presenta a continuación:

Estados de Situación Financiera al 30.06.2011	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	9.834.310	1.275.395		11.109.705
Otros activos financieros, corrientes	55.083			55.083
Otros activos no financieros, corrientes	1.593.114	201.207		1.794.321
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	35.345.612	16.232.304	161.288	51.739.204
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	28.718.096	307.588	(25.531.516)	3.494.168
Inventarios	304.325.009	29.630.331		333.955.340
Activos por impuestos, corrientes	8.030.743	5.353.596		13.384.339
Total de Activos corrientes	387.901.967	53.000.421	(25.370.228)	415.532.160
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	2.919.661			2.919.661
Derechos por cobrar, no corrientes	495.199			495.199
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	187.532.259		(184.977.786)	2.554.473
Activos intangibles distintos de la plusvalía	47.297.749	7.380		47.305.129
Plusvalía	12.900.421			12.900.421
Propiedades, planta y equipo	19.628.286	955.133		20.583.419
Propiedad de inversión	112.004.332			112.004.332
Activos por impuestos diferidos	7.771.580	1.760.660		9.532.240
Total de Activos no corrientes	390.549.487	2.723.173	(184.977.786)	208.294.874
Total de activos	778.451.454	55.723.594	(210.348.014)	623.827.034
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	262.637.501	789.304		263.426.805
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	53.345.680	17.130.342	7.323	70.483.345
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	15.423.275	28.916.567	(25.370.228)	18.969.614
Otras provisiones, corrientes	1.497.144			1.497.144
Pasivos por Impuestos, corrientes	585.718	34.389		620.107
Otros pasivos no financieros, corrientes	58.761			58.761
Total de Pasivos Corrientes	333.548.079	46.870.602	(25.362.905)	355.055.776
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	40.411.094			40.411.094
Otras cuentas por pagar, no corrientes	5.253.574			5.253.574
Otras provisiones, no corrientes	112.328		(102.981)	9.347
Pasivo por impuestos diferidos	9.041.233	1.296		9.042.529
Total de Pasivos no corrientes	54.818.229	1.296	(102.981)	54.716.544
Total de pasivos	388.366.308	46.871.898	(25.465.886)	409.772.320
Patrimonio				
Capital emitido	260.114.240	15.720.340	(148.145.983)	127.688.597
Ganancias (pérdidas) acumuladas	50.345.313	(7.096.870)	(15.619.568)	27.628.875
Primas de emisión	49.597.096			49.597.096
Otras reservas	26.514.407	157.793	(21.220.246)	5.451.954
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	386.571.056	8.781.263	(184.985.797)	210.366.522
Participaciones no controladoras	3.514.090	70.433	103.669	3.688.192
Patrimonio total	390.085.146	8.851.696	(184.882.128)	214.054.714
Total de patrimonio y pasivos	778.451.454	55.723.594	(210.348.014)	623.827.034

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

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

Estados de Resultados al 30.06.2011	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	85.300.119	31.436.256	116.736.375
Costo de ventas	(65.370.993)	(31.705.513)	(97.076.506)
Ganancia bruta	19.929.126	(269.257)	19.659.869
Otros ingresos, por función	802.004	7.693	809.697
Gasto de administración	(12.092.609)	(1.842.567)	(13.935.176)
Otros gastos, por función	(247.355)	(4.789)	(252.144)
Ingresos financieros	724.117	61.339	785.456
Costos financieros	(5.232.670)	(655.980)	(5.888.650)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(29.174)		(29.174)
Diferencias de cambio	0		0
Resultados por unidades de reajuste	(37.804)	52.638	14.834
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	3.815.635	(2.650.923)	1.164.712
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(549.904)	405.537	(144.367)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	3.265.731	(2.245.386)	1.020.345
Ganancia (Pérdida)	3.265.731	(2.245.386)	1.020.345
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	2.294.648	(2.362.615)	(67.967)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	971.083	117.229	1.088.312
Ganancia (pérdida)	3.265.731	(2.245.386)	1.020.345

Estados de Resultados al 30.06.2010	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	90.917.163	10.809.781	101.726.944
Costo de ventas	(70.386.174)	(10.621.413)	(81.007.587)
Ganancia bruta	20.530.989	188.368	20.719.357
Otros ingresos, por función	1.315.340	1.701	1.317.041
Gasto de administración	(11.559.623)	(1.558.227)	(13.117.850)
Otros gastos, por función	(255.648)		(255.648)
Otras ganancias (pérdidas)	98.935	(10.987)	87.948
Ingresos financieros	79.825		79.825
Costos financieros	(3.494.440)	(56.473)	(3.550.913)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(42.850)		(42.850)
Diferencias de cambio	6.436		6.436
Resultados por unidades de reajuste	(162.016)	(69.170)	(231.186)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	6.516.948	(1.504.788)	5.012.160
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(1.818.507)	264.979	(1.553.528)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	4.698.441	(1.239.809)	3.458.632
Ganancia (Pérdida)	4.698.441	(1.239.809)	3.458.632
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	4.221.384	(1.155.543)	3.065.841
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	477.057	(84.266)	392.791
Ganancia (pérdida)	4.698.441	(1.239.809)	3.458.632

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

27.1 Juicios y acciones legales

a. Juicios

a.1 Juicios Civiles, Laborales y Reclamaciones Administrativas

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

a.2 Juicios Arbitrales

Al 30 junio de 2011, la coligada Constructora Socovesa Tecsa S.A. (SOCTEC), de la cual nuestra filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. posee un 50%, sigue siendo parte de un juicio arbitral en contra de Codelco – División Norte, seguido ante el Juez Arbitro Arbitrador señor Enrique Barros Bourie. La causa se origina en una reclamación a Codelco – División Norte por sobrecostos de su responsabilidad en que debió incurrir SOCTEC a propósito de la ejecución de un contrato de construcción de viviendas en Calama, los cuales se encuentran activados por nuestra coligada por un monto ascendente a UF 395.045.-. El monto posteriormente demandado ante el Arbitro es superior a la activación en aproximadamente un 20%, dado que se incorporaron costos financieros e indemnización de otros perjuicios sufridos por SOCTEC con ocasión del contrato.

La causa se encuentra actualmente en etapa de prueba. No obstante que se ha intentado producir acercamientos de conciliación con la contraparte, incluso a instancias del árbitro, éstos no han sido satisfactorios por cuando la demandada no ha manifestado su intención de modificar sus ofrecimientos anteriores al inicio del juicio, los que fueron oportunamente rechazados por nuestra coligada en razón de su insuficiencia. En virtud de ello, se ha debido seguir adelante con la prosecución del juicio.

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

b. Prenda de Acciones de Almagro S.A.

El 19 de noviembre de 2007, la Sociedad constituyó prenda sobre acciones de su filial Almagro S.A. en garantía de un préstamo del Banco del Estado de Chile por UF 1.458.500. La prenda corresponde a las 183.147.889 acciones que la Sociedad posee por la compra de Almagro S.A.

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

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

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

- Mantener un patrimonio no inferior a 98 mil millones de pesos.
- Mantener una razón de liquidez de 1.2 veces al cierre de cada año.
- Mantener una cobertura de gastos financieros no menor a 1.8 veces al cierre de cada año.
- Mantener una relación de deuda financiera de largo plazo sobre EBITDA no superior a 3.5 veces al cierre de cada año.

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

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

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

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

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

c. Comfort Letter emitidas por Socovesa S.A.

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

- 1) Mantener la actual propiedad de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.;
- 2) Mantener una continua asesoría a Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. en todos los aspectos administrativos, financieros, crediticios y técnicos; y
- 3) En el evento que la sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco de Chile o sus sucesores.

c.2. Socovesa S.A. ha emitido un comfort letter a favor del Banco Estado en relación con líneas de crédito otorgadas a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., por hasta UF35.000. 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 un comfort letter a favor del Banco Estado en relación con línea de crédito otorgada a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., por hasta UF324.100. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

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

c.4. Socovesa S.A. ha emitido un comfort letter a favor del Banco Estado en relación con línea de crédito otorgada a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., por hasta UF 148.750. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

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

c.5. Socovesa S.A. ha emitido un comfort letters a favor del Banco Santander por UF 300.000 en relación con líneas de crédito otorgadas a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

- 1) Mantener la actual propiedad y control de su administración de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.
- 2) Mantener una continua asesoría a Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. en todos los aspectos administrativos, financieros, crediticios y técnicos; y
- 3) En el evento que la sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco Santander o sus sucesores.

c.6. Socovesa S.A. ha emitido dos comfort letters a favor del Banco de Crédito e Inversiones, una por UF 100.000.- y otra por UF 126.000.- en relación con líneas de crédito otorgadas a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. En virtud de dichos documentos, Socovesa S.A. se obligó a:

- 1) Mantener la actual propiedad de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.;
- 2) Mantener una continua asesoría a Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. en todos los aspectos administrativos, financieros, crediticios y técnicos; y
- 3) En el evento que la sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco de Crédito e Inversiones o sus sucesores.

c.7. Socovesa S.A. ha emitido dos comfort letters a favor del Banco de Chile una por \$ 936.218.635.- y la otra por UF 150.000 en relación con líneas de crédito de boletas de garantía, líneas de crédito para operaciones comex, leasing y factoring respectivamente, otorgadas a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. En virtud de dichos documentos, Socovesa S.A. se obligó a:

- 1) Mantener la actual propiedad de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.;
- 2) Mantener una continua asesoría a Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. en todos los aspectos administrativos, financieros, crediticios y técnicos; y
- 3) En el evento que la sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco de Chile o sus sucesores.

c.8. Socovesa S.A. ha emitido un comfort letter a favor del Banco Corpbanca por UF 128.000.- en relación con líneas de crédito otorgadas a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

- 1) Mantener la actual propiedad de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.;
- 2) Mantener una continua asesoría a Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. en todos los aspectos administrativos, financieros, crediticios y técnicos; y
- 3) En el evento que la sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco Corpbanca o sus sucesores.

c.9. Socovesa S.A. ha emitido un comfort letter a favor del Banco Corpbanca por UF 1.000.000.- en relación al crédito otorgado a su filial Almagro S.A. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

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

c. Efectos de comercio

Socovesa S.A. tiene inscrita una línea de efectos de comercio de UF 1.000.000 en la SVS desde el 29-06-2007. La línea tiene un plazo de 10 años y no existen garantías comprometidas. Actualmente la línea no tiene ninguna serie colocada en el mercado. En caso de realizar una emisión con cargo a esta línea Socovesa S.A. deberá mantener una relación (deuda financiera neta) / (Patrimonio atribuible a los Controladores) < 2 veces.

27.2 SANCIONES ADMINISTRATIVAS

Durante el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2011 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2010 informados, ni la Sociedad ni sus administradores han sido sancionados por la Superintendencia de Valores y Seguros u otras autoridades administrativas.

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

(a) Garantías recibidas de terceros

Cauciones	
Subcontratista	MONTO M\$
Asfaltos Chilenos S.A.	51.558
Conjuntos Estructurales	17.261
Constructora Domo Ltda.	17.500
Etersol s.A.	28.935
Excavaciones Jumex Ltda.	59.954
Gasmi Ltda.	52.850
Glasstech S.A.	171.440
GTD Teleductos S.A.	9.279
Industria Transformadora de Maderas S.A.I.C	135.860
Industrias Duromarmol Ltda.	10.000
Jardin Ficus Ltda.	45.000
Jorge Sanhueza Amestica	270.043
Leonardo Ross Seguridad Electrica EIRL	10.766
Meltec S.A.	5.000
Murano S.A.	60.137
Parques Hernan Johnson Ltda.	10.701
Raquel Valverde	28.988
Sandiman S.A.	6.580
Tecnología de la Madera S.A.	90.449
Tehmco Fabrica de Productos de PVC Ltda.	29.171
Aguilar Montajes S.A.	120.500
Alumsystem S.A.	36.691
Bash Seguridad S.A.	4.638
Central de compras extrasistema S.A.	35.197
Com e industrial Jorge Franco Medina	6.156
Comercial e Industrial Manusa Limitada	1.456
Const. Y Serv. Gerstenberg Manthey Ltda.	3.579
Construcciones y Aluminios Mauad Limitada	848
Dario Marro y cia Ltda	10.593
Emp de montajes y reve Aguilar Ltda	22.639
ENV SPA	153.000
Francico Javier Dinamarca Baeza Climati	43.154
Gesprosan S.A.	21.075
Gonzalo Hernan Lasch Rojas	2.669
Indura S.A.	3.971
INEMA S.A.	4.165
Ingeniera Electronica y Construccion Flores y Flores Compañ	7.156
Ingenieria , Proyectos y Montajes Propamat Ltda.	343.298
Ingenieria Termica Climaroca Limitada	21.097
Ingenieria, Proyectos y Montajes Propamat Ltda.	96.162
Johnson controls chile	85.053
Katemu S.A.	692.973
Mery Hermanos S.A.	3.349
Metalurgica Vargas y Compañía Limitada	135.147
Netlan Comunicaciones Limitada	285.600
Oppici S.A.	2.302
Patroll International S.A.	7.592
Pesamatic S.A.	36.379
Quattro Office Nternational S.A.	11.985
Raul Paratore y Compañía Ltda	7.032
Salgado Almendra Jorge Eduardo	15.769
Seguridad E B Y V Limitada.	40.000
Servicio Tecnico e Importacion Cat System Ltda	16.415
Tek Chile S.A.	59.600
Termika S.A.	27.673
Vidrieria Prat S.A.	16.296
Vision Comercial e Ingenieria S.A.	2.983
Total	3.495.666

Adicionalmente existen cheques recibidos de terceros por garantías al 30 de junio de 2011 por un monto total de M\$ 814.048.-

(b) Garantías a favor de terceros

Garantías Directas					
Acreeedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable
ESTADO	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	SITIO OCTAVA AVENIDA	310.709
CHILE	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	SITIO EN HUECHURABA	1.861.579
CHILE	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	SITIO EN SAN OLAV	884.075
BICE	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	SITIO EN CONCEPCION	754.752
SANTIAGO	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	SITIO EN LAS CONDES	76.422
SANTANDER	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	SITIO EN LAS CONDES	2.517.759
CORP BANCA	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	SITIO EN LO BARNECHEA	3.754.795
BBVA	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	SITIO EN VIÑA DEL MAR	3.186.473
BCI	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	SITIO EN LA CONDESI	1.372.491
BCI	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	SITIO EN LAS CONDES	2.920.968
ESTADO	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	SITIO EN SAN MIGUEL	640.505
ESTADO	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	SITIO ANTOFAGASTA	11.129.327
SANTANDER	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	SITIO ANTOFAGASTA	2.782.332
ESTADO	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO AHANJUEZ	4.460.483
BCI	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO BURGOS	78.622
ESTADO	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO FLORENCIA	130.420
ESTADO	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO PUYEHUE	2.240.898
BBVA	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIOS VIGIA Y ALARIFE	7.538.605
CORPBANCA	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO VIVALDI	3.286.920
CORPBANCA	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO BUONARROTI	2.311.812
CORPBANCA	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO CALICANTO	36.826
ESTADO	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO LOS 3 ANTONIOS	898
BCI	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO VERDI	72.892
CORPBANCA	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO COSTANERA	3.257.451
SANTANDER	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO INDEPENDENCIA	4.832.323
BBVA	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO TERRAMAR	2.089.528
SANTANDER	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO RAMON SOTOMAYOR	30.966
CHILE	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO ALTAMIRA	1.121.048
BICE	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO PEUMO	5.159.665
CHILE	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIOS ESPOZ I-II-III	1.976.241
SANTANDER	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO ASTURIAS	4.125.328
SANTANDER	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO ANGAMOS	2.198.323
SANTANDER	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO NAUTICO	1.029.830
CORP BANCA	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO GOYENECHEA	6.455.259
CHILE	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO LAS FLORES	3.081.048
BCI	INMOB. ALMAR LTDA.	MATRIZ	HIPOTECARIA	SITIOS EL TRANQUE	9.041.619
ESTADO	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO AMANCAY	788.060
BCI	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO LORENZO DE MEDICI	1.173.388
CORPBANCA	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO LAS ENCINAS	1.281.923
SANTANDER	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO IPANEMA	172.600
CHILE	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO PALQUI	12.967
BBVA	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	SITIO PROVIDENCIA	1.729.091
SANTANDER	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	HIPOTECARIA	EDIFICIO NUESTRA SRA DEL RO	1.127.242
CHILE	INMOB. ALMAGRO S.A.	MATRIZ	LEASING	EDIFICIO CORPORATIVO	3.306.372
CHILE	SOCOVESA S.A	MATRIZ	HIPOTECARIA	OFICINAS ELIODORA YANEZ	4.560.266
CHILE	SOCOVESA S.A	MATRIZ	HIPOTECARIA	LOCALES COMERCIALES	103.576
CHILE	CONSTRUCTORA CALSA S.A.	MATRIZ	PRENDA	IMPUESTOS	446.426
BBVA	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	1.107.076
BCI	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	6.623.037
CHILE	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	6.379.654
INTERNACIONAL	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	2.609.283
SANTANDER	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	4.066.805
BBVA	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	11.877.454
BBVA	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	1.135.604
BCI	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	9.459.486
BCI	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	6.150.538
BCI	INMOB. SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	765.442
BICE	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	8.550.452
BICE	INMOB. SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	4.290.418
CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	3.064.585
CHILE	INMOB. LAS ENCINAS DE PENALOLEN	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	12.902.974
CHILE	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	2.259.715
CHILE	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	4.284.289
CHILE	INMOB. SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	4.581.787
CORPBANCA	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	6.612.410
ESTADO	INMOB. SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	8.174.891
ESTADO	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	9.212.558
INTERNACIONAL	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	2.676.521
SANTANDER	INMOB. LAS ENCINAS DE PENALOLEN	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	8.031.094
SANTANDER	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	1.547.177
SANTANDER	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	5.145.065
SECURITY	INMOB. Y CONSTRUCTORA OMBU	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	1.153.663
Total Garantías al 30.06.2011					244.113.081

29. MEDIO AMBIENTE

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

MEDIO AMBIENTE	30.06.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Plantas elevadoras de aguas servidas	105.687	105.687
Plantas de tratamientos de aguas servidas	2.102.922	2.100.584
Emisarios de descarga de aguas servidas	95.491	95.491
Total	2.304.100	2.301.762

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

30. COSTOS POR PRESTAMOS

Política de préstamos que devengan intereses:

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

Política de capitalización de costos por intereses:

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

Detalle	30.06.2011 M\$	30.06.2010 M\$
Importe de los costos por intereses capitalizados	3.750.584	1.164.335
Tasa de capitalización de costos por intereses capitalizados	29,60%	30,60%

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 cada regional y en la posición consolidada de la misma, su seguimiento y control en el tiempo. En este proceso intervienen tanto la alta gerencia de Grupo de Empresas Socovesa como las áreas tomadoras de riesgo.

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

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

31.2 Factores de Riesgo

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

Los principales factores de riesgo que enfrenta la Sociedad son:

Riesgo de Ciclo Económico

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

El negocio Inmobiliario depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas económicas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de servir la deuda hipotecaria. Incrementos en las tasas de interés y el resultante aumento en el costo de crédito, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente afectar la demanda por viviendas mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos. La Compañía ha buscado diversificar su negocio en términos de mercados geográficos y productos, a distintos segmentos socioeconómicos como forma de administrar este riesgo. No obstante lo anterior, el efecto de un cambio en las expectativas económicas sólo afecta las ventas futuras, pues las ya realizadas están respaldadas con documentos legales (promesas de compraventa o cierres de negocio) que garantizan que la venta se realizará. Dado lo anterior, si analizamos el cuadro de abajo, nos daremos cuenta que - estando a mitad de año - ya tenemos garantizado el cumplimiento del 78% de la meta inmobiliaria del año.

FACTURACIÓN 2011					
	Facturación Real a Junio 2011	Vendido por Facturar 2do Sem. 2011	Facturación "segura" Año 2011	Facturación Año 2011 Presupuesto	% a la Fecha
Socovesa Santiago	MUF 1,465	MUF 1,414	MUF 2,880	MUF 3,742	77%
Socovesa Sur	MUF 1,252	MUF 1,129	MUF 2,381	MUF 3,443	69%
Almagro	MUF 924	MUF 2,200	MUF 3,124	MUF 3,475	90%
Pilares	MUF 132	MUF 27	MUF 159	MUF 340	47%
TOTAL	MUF 3,773	MUF 4,771	MUF 8,544	MUF 11,000	78%

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

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

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

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

Riesgo de Competencia

La industria inmobiliaria y de ingeniería y construcción en Chile están altamente fragmentadas existiendo un gran número de empresas dedicadas al desarrollo y construcción de viviendas y realizando contratos de construcción. Esto podría generar situaciones en que compañías de

menor solvencia financiera, ante un escenario de menor actividad, resuelvan disminuir sus precios afectando la rentabilidad del sector.

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

Dadas las circunstancias actuales de mercado, no se ve que este riesgo pueda presentarse durante el año 2011.

Riesgos de Siniestros

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

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

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

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

Si bien en las viviendas sobre UF2.000 la decisión de compra sólo es influenciada por las tasas de interés, en el segmento bajo las UF 2.000 y especialmente en la vivienda social es el financiamiento otorgado por el sector público el que incide en la demanda. Las ventas de la Compañía en el segmento de viviendas sociales dependen del financiamiento hipotecario y de la política de subsidios proveniente de organismos gubernamentales, principalmente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cambios en la política de construcción de viviendas sociales y la entrega de subsidios habitacionales por parte del Estado podrían afectar los resultados de la Compañía.

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

Respecto al riesgo que supone un cambio en la Política de Subsidios, durante este año la empresa se ha visto afectada por la disminución de los subsidios, y espera que se revierta en parte la situación de los segmentos medios bajos y bajos con la adjudicación de subsidios del primer llamado que está programada para la primera quincena de septiembre de 2011. La venta en estos últimos segmentos socioeconómicos ha estado muy debilitada debido a la escasez de subsidios habitacionales, la dificultad de los compradores para formar el pie necesario para comprar y la relativa menor disponibilidad de crédito hipotecario. Los resultados proyectados para este año preveían esta situación, por lo que el impacto que supone la realización de este riesgo, ya está considerada.

Riesgo Financiero

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

- Riesgo de Crédito

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

- Riesgo de Liquidez

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

Los fondos necesarios para hacer frente a éstas salidas de flujo de efectivo se obtienen de los propios recursos generados por la actividad ordinaria del Grupo de Empresas Socovesa y por la contratación de líneas de crédito que aseguren fondos suficientes para soportar las necesidades previstas por un período, manteniendo siempre líneas aprobadas por los bancos disponibles para enfrentar contingencias o inversiones imprevistas. La naturaleza del negocio del Grupo de Empresas Socovesa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. Socovesa S.A. depende de recursos propios y de la obtención de recursos de parte de terceros para financiar sus proyectos. El monto y el momento de realización de dichas inversiones dependen de las condiciones de mercado. El ciclo económico en gran medida es el que gatilla la aparición de

este riesgo; sin embargo, si por alguna razón el riesgo de ciclo económico no fue controlado a tiempo, este “riesgo” obliga a la empresa a detener sus nuevas inversiones.

Se efectúan proyecciones de flujos de caja tanto semanal como anual, además de un análisis mensual de la situación financiera de cada filial. Se analiza constantemente las expectativas del mercado de deuda, analizando la conveniencia de tomar nuevos financiamientos y/o reestructurar deudas. En este sentido, existen políticas definidas en base a parámetros que son controlados permanentemente.

- **Riesgo de Tipo de Cambio**

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

- **Riesgo de Tasa de Interés**

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

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

Riesgo de Disponibilidad de Terrenos

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

31.3 Medición del Riesgo

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

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

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

a) Ganancia por acción

	30.06.2011 \$/Acción	30.06.2010 \$/Acción
Ganancia por acción	(0,0555)	2,5049

b) Utilidad líquida distribuable

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

33. HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de julio y el 24 de agosto de 2011, fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios, no existen hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.