

# SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
Correspondientes a los años terminado  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Miles de Pesos

El presente documento incluye:

---

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

## ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

---

### Estados Financieros.

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

### Notas.

<b>1. INFORMACION GENERAL.....</b>	<b>7</b>
<b>2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES</b>	
2.1. Estados Financieros.....	10
2.2. Periodo contable.....	10
2.3. Bases de preparación.....	10
2.4. Bases de consolidación.....	12
2.5. Sociedades filiales (subsidiarias).....	13
2.6. Información financiera por segmentos operativos.....	16
2.7. Propiedades, plantas y equipos.....	16
2.8. Propiedades de inversión.....	17
2.9. Activos intangibles.....	18
2.10. Costos por intereses.....	19
2.11. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros.....	19
2.12. Activos financieros.....	20
2.13. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura.....	21
2.14. Inventarios.....	24
2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar .....	25
2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	26
2.17. Capital social.....	26
2.18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	26
2.19. Otros pasivos financieros corrientes.....	26
2.20. Impuesto a la renta e impuestos diferidos.....	27
2.21. Beneficios a los empleados.....	27
2.22. Provisiones.....	28
2.23. Subvenciones gubernamentales.....	28
2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	28
2.25. Reconocimiento de ingresos.....	29
2.26. Arrendamientos.....	30
2.27. Contratos de construcción.....	30
2.28. Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	32
2.29. Distribución de dividendos.....	32

<b>3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO</b>	
3.1. Terrenos.....	33
3.2. Capital de trabajo área Inmobiliaria.....	33
3.3. Capital de trabajo área Ingeniería y Construcción.....	34
3.4. Maquinarias y equipos.....	34
3.5. Patentes y Otros activos.....	34
3.6. Principales Activos.....	34
<b>4. MERCADO OBJETIVO</b>	
4.1. Desarrollo inmobiliario.....	35
4.2. Ingeniería y construcción.....	35
<b>5. ESTIMACION Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACION</b>	
5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada.....	36
5.2. Valor razonable de derivados.....	36
<b>6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.....</b>	37
<b>7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS.....</b>	38
<b>8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS.....</b>	40
<b>9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES.....</b>	41
<b>10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS</b>	
10.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.....	45
10.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas.....	45
10.3. Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados.....	46
10.4. Directorio y Gerencia de la Sociedad.....	47
<b>11. INVENTARIOS.....</b>	49
<b>12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	
12.1. Activos por impuestos corrientes.....	50
12.2. Pasivos por impuestos corrientes.....	50
<b>13. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION Y SOCIEDADES DE CONTROL CONJUNTO</b>	
13.1. Detalle de inversiones en asociadas.....	51
13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas.....	51
<b>14. ACTIVOS INTANGIBLES</b>	
14.1. Detalle de los rubros.....	53
14.2. Vidas útiles.....	53
14.3. Reconciliación de cambios en activos intangibles.....	54

<b>15. PLUSVALIA.....</b>	<b>55</b>
<b>16. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	
16.1. Detalle de los rubros.....	55
16.2. Vidas útiles.....	55
16.3. Reconciliación de cambios en propiedades plantas y equipos.....	56
16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos.....	57
16.5. Activos sujetos a retro arrendamiento.....	57
<b>17. IMPUESTOS DIFERIDOS</b>	
17.1. Activos por impuestos diferidos.....	58
17.2. Pasivos por impuestos diferidos.....	58
17.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera.....	59
17.4. Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados.....	59
17.5. Compensación de partidas, y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de Impuesto.....	60
<b>18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES</b>	
18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses.....	61
18.2. Desglose de monedas y vencimientos.....	61
18.3. Obligaciones por arrendamiento financiero.....	78
18.4. Operaciones de factoring y confirming.....	79
<b>19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....</b>	<b>81</b>
<b>20. OTRAS PROVISIONES</b>	
20.1. Provisiones.....	83
20.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes.....	83
<b>21. PATRIMONIO NETO</b>	
21.1. Capital suscrito y pagado.....	84
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas.....	84
21.3. Dividendos.....	84
21.4. Otras partidas del patrimonio.....	84
21.5. Gestión del Capital.....	85
<b>22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	
22.1. Ingresos de actividades ordinarias.....	86
22.2. Otros ingresos por función.....	86
<b>23. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES</b>	
23.1. Gastos de administración.....	87
23.2. Gastos por depreciación.....	87
23.3. Otros gastos por función.....	87
23.4. Ingresos financieros.....	87
23.5. Costos financieros.....	88

23.6. Resultados por unidades de reajustes.....	88
23.7. Diferencias de cambio.....	88
<b>24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION.....</b>	<b>89</b>
<b>25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS.....</b>	<b>91</b>
<b>26. INFORMACION POR SEGMENTOS.....</b>	<b>92</b>
<b>27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS</b>	
27.1. Juicios y acciones legales.....	97
27.2. Sanciones administrativas.....	102
<b>28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS.....</b>	<b>103</b>
<b>29. MEDIO AMBIENTE.....</b>	<b>105</b>
<b>30. COSTOS POR PRESTAMOS.....</b>	<b>106</b>
<b>31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO</b>	
31.1. Política de gestión de riesgos.....	107
31.2. Factores de riesgo.....	107
31.3. Medición del riesgo.....	112
31.4. Instrumentos financieros.....	112
<b>32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE.....</b>	<b>114</b>
<b>33. CONTRATOS DE CONSTRUCCION.....</b>	<b>115</b>
<b>34. HECHOS POSTERIORES.....</b>	<b>116</b>

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de  
Socovesa S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Socovesa S.A. y filiales, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los correspondientes estados consolidados de resultados, de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados**

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

### Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

The logo for Deloitte, written in a stylized, cursive font.

Marzo 5, 2013  
Santiago, Chile

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan Carlos Jara M.'.

Juan Carlos Jara M.

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

	Nota	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	13.280.997	11.437.655
Otros activos financieros, corrientes	7	140.202	1.068.348
Otros activos no financieros, corrientes	8	974.909	928.217
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	158.785.289	111.682.149
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	737.673	3.749.784
Inventarios	11	356.998.565	297.934.666
Activos por impuestos, corrientes	12	16.777.501	16.679.469
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>547.695.136</b>	<b>443.480.288</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Otros activos financieros, no corrientes	7	3.475.865	3.025.961
Derechos por cobrar, no corrientes	9	891.893	428.583
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	2.664.306	2.836.044
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	48.322.454	48.348.433
Plusvalía	15	12.900.421	12.900.421
Propiedades, plantas y equipos	16	20.037.264	20.725.695
Propiedades de inversión	24	128.876.147	111.275.903
Activos por impuestos diferidos	17	15.306.803	9.612.146
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>232.475.153</b>	<b>209.153.186</b>
<b>Total de activos</b>		<b>780.170.289</b>	<b>652.633.474</b>

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

	Nota	31.12.2012	31.12.2011
	N°	M\$	M\$
<b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>			
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	397.096.796	296.561.941
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	88.164.693	61.518.026
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	18.832.922	19.653.714
Otras provisiones, corrientes	20	2.532.858	1.707.902
Pasivos por impuestos, corrientes	12	2.347.446	2.359.884
Otros pasivos no financieros, corrientes		1.369.241	38.919
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>510.343.956</b>	<b>381.840.386</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	23.956.087	32.951.608
Otras cuentas por pagar, no corrientes	19	3.517.476	4.325.042
Otras provisiones, no corrientes	20	31.808	97.128
Pasivo por impuestos diferidos	17	10.148.913	9.323.726
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>37.654.284</b>	<b>46.697.504</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>547.998.240</b>	<b>428.537.890</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	21	127.688.597	127.688.597
Ganancias (pérdidas) acumuladas		44.560.173	37.254.043
Primas de emisión	21	49.597.096	49.597.096
Otras reservas	21	5.519.287	5.733.629
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>		<b>227.365.153</b>	<b>220.273.365</b>
Participaciones no controladoras	25	4.806.896	3.822.219
<b>Patrimonio total</b>		<b>232.172.049</b>	<b>224.095.584</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>		<b>780.170.289</b>	<b>652.633.474</b>

SOCOVESA S. A. Y FILIALES  
Estados Consolidados de Resultados Integrales  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011  
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estados de Resultados por Función	Nota	1.1.2012 31.12.2012 M\$	1.1.2011 31.12.2011 M\$	
<b>Estado de Resultados</b>				
Ingresos de actividades ordinarias	22	331.002.079	320.929.707	
Costos de ventas		(266.925.839)	(258.135.288)	
<i>Ganancia bruta</i>		64.076.240	62.794.419	
Otros ingresos, por función	22	4.518.479	1.262.770	
Gastos de administración	23	(34.265.902)	(29.722.237)	
Otros gastos, por función	23	(711.456)	(1.107.703)	
Ingresos financieros	23	797.744	1.927.528	
Costos financieros	23	(16.353.039)	(15.825.313)	
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	104.923	(117.058)	
Diferencias de cambio	23	1.921		
Resultados por unidades de reajuste	23	265.970	119.073	
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>		<b>18.434.880</b>	<b>19.331.479</b>	
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	17	(1.903.246)	(4.129.826)	
<b>Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas</b>		<b>16.531.634</b>	<b>15.201.653</b>	
<b>Ganancia (Pérdida)</b>		<b>16.531.634</b>	<b>15.201.653</b>	
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a</b>				
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		11.434.818	13.653.144	
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	25	5.096.816	1.548.509	
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>16.531.634</b>	<b>15.201.653</b>	
<b>Ganancias por acción</b>				
<b>Ganancia por acción básica</b>				
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción	32	9,3427	11,1551
<b>Ganancias por acción diluidas</b>				
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción	32	9,3427	11,1551

SOCOVESA S. A. Y FILIALES  
Estados Consolidados de Resultados Integrales  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011  
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estado de Resultados Integrales	Nota	1.1.2012 31.12.2012 M\$	1.1.2011 31.12.2011 M\$
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>16.531.634</b>	<b>15.201.653</b>
<b>Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos</b>			
<b>Diferencias de cambio por conversión</b>			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	13	(214.342)	282.447
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión		<b>(214.342)</b>	<b>282.447</b>
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación			
<b>Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos</b>		<b>(214.342)</b>	<b>282.447</b>
<b>Otro resultado integral</b>		<b>(214.342)</b>	<b>282.447</b>
<b>Resultado integral total</b>		<b>16.317.292</b>	<b>15.484.100</b>
<b>Resultado integral atribuible a</b>			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		11.220.476	13.935.591
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		5.096.816	1.548.509
<b>Resultado integral total</b>		<b>16.317.292</b>	<b>15.484.100</b>

SOCOVESA S.A. Y FILIALES  
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011  
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estado de Flujo de Efectivo Directo	Nota	31.12.2012	31.12.2011
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		M\$	M\$
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		377.162.909	313.643.601
Pagos procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		186	
Otros cobros por actividades de operación		5.117.226	1.342.288
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(350.911.286)	(260.683.632)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(82.785.767)	(75.618.326)
Otros pagos por actividades de operación		(7.368.942)	(1.056.464)
Dividendos pagados		(7.343.650)	(6.443.147)
Dividendos recibidos		12.680	
Intereses pagados		(22.133.546)	(17.255.424)
Intereses recibidos		149.008	368.948
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		2.566.389	625.879
Otras entradas (salidas) de efectivo		11.904	(98.956)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<b>(85.522.889)</b>	<b>(45.175.233)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>			
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades		(3.000)	
Préstamos a entidades relacionadas		(3.037.762)	(3.406.448)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos		424.898	480.439
Compras de propiedades, plantas y equipos		(1.871.705)	(3.140.902)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		1.574.261	2.078.726
Compras de activos intangibles		(1.607.249)	(2.013.933)
Intereses recibidos		2.396	
Otras entradas (salidas) de efectivo		57.666	
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		<b>(4.460.495)</b>	<b>(6.002.118)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		200.855.007	184.390.079
Total importes procedentes de préstamos		200.855.007	184.390.079
Préstamos de entidades relacionadas		4.103.453	7.480.555
Pagos de préstamos		(112.598.360)	(132.120.812)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(533.374)	(601.154)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas			(3.000.000)
Otras entradas (salidas) de efectivo			10.573
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		<b>91.826.726</b>	<b>56.159.241</b>
<b>Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa</b>		<b>1.843.342</b>	<b>4.981.890</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		0	171
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b>1.843.342</b>	<b>4.982.061</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		11.437.655	6.455.594
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año</b>		<b>13.280.997</b>	<b>11.437.655</b>

SOCOVESA S.A. Y FILIALES  
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011  
(Expresado en miles de pesos - M\$)

	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Total Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
<b>Por el periodo terminado al 31.12.2012</b>									
Saldo inicial al 1.1.2012	127.688.597	49.597.096	(738.202)	6.471.831	5.733.629	37.254.043	220.273.365	3.822.219	224.095.584
Saldo inicial reexpresado	127.688.597	49.597.096	(738.202)	6.471.831	5.733.629	37.254.043	220.273.365	3.822.219	224.095.584
<b>Cambios en patrimonio</b>									
Resultado integral									
Ganancia (pérdida)						11.434.818	11.434.818	5.096.816	16.531.634
Otro resultado integral			(214.342)		(214.342)		(214.342)		(214.342)
Resultado integral			(214.342)	0	(214.342)	11.434.818	11.220.476	5.096.816	16.317.292
Dividendos						(4.107.851)	(4.107.851)		(4.107.851)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios							0	(4.112.139)	(4.112.139)
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control						(20.837)	(20.837)		(20.837)
<b>Total de cambios en patrimonio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(214.342)</b>	<b>0</b>	<b>(214.342)</b>	<b>7.306.130</b>	<b>7.091.788</b>	<b>984.677</b>	<b>8.076.465</b>
<b>Saldo Final al 31.12.2012</b>	<b>127.688.597</b>	<b>49.597.096</b>	<b>(952.544)</b>	<b>6.471.831</b>	<b>5.519.287</b>	<b>44.560.173</b>	<b>227.365.153</b>	<b>4.806.896</b>	<b>232.172.049</b>

	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Total Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
<b>Por el periodo terminado al 31.12.2011</b>									
Saldo inicial al 1.1.2011	127.688.597	49.597.096	(1.020.649)	6.471.831	5.451.182	28.097.386	210.834.261	5.041.369	215.875.630
Saldo inicial reexpresado	127.688.597	49.597.096	(1.020.649)	6.471.831	5.451.182	28.097.386	210.834.261	5.041.369	215.875.630
<b>Cambios en patrimonio</b>									
Resultado integral									
Ganancia (pérdida)						13.653.144	13.653.144	1.548.509	15.201.653
Otro resultado integral			282.447		282.447		282.447		282.447
Resultado integral			282.447	0	282.447	13.653.144	13.935.591	1.548.509	15.484.100
Dividendos						(4.496.487)	(4.496.487)		(4.496.487)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios					0		0	(2.767.659)	(2.767.659)
<b>Total de cambios en patrimonio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>282.447</b>	<b>0</b>	<b>282.447</b>	<b>9.156.657</b>	<b>9.439.104</b>	<b>(1.219.150)</b>	<b>8.219.954</b>
<b>Saldo Final al 31.12.2011</b>	<b>127.688.597</b>	<b>49.597.096</b>	<b>(738.202)</b>	<b>6.471.831</b>	<b>5.733.629</b>	<b>37.254.043</b>	<b>220.273.365</b>	<b>3.822.219</b>	<b>224.095.584</b>

**SOCOvesa S. A. Y FILIALES**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.**

---

**1. INFORMACION GENERAL**

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

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

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

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

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

El Grupo de Empresas Socovesa es controlado por Inversiones San Miguel Ltda., Inversiones Jopadi Ltda., Asesorías y Construcción Ltda., Inversiones San Javier Ltda., Asesorías Agrícolas San Manuel Ltda., Inversiones Camino de Luna Ltda., Asesorías e Inversiones Santa María Ltda., G y A S.A., Inversiones Río Moldava Ltda., Inversiones Marlit S.A., Asesorías e Inversiones San Antonio Ltda. y Asesorías e Inversiones GN 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 del territorio nacional.
- **Almagro S.A.:** Contempla proyectos de viviendas en altura en la Región Metropolitana, Antofagasta, Concepción y Viña del Mar.
- **Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.:** Busca satisfacer las necesidades del segmento de viviendas sociales en la Región Metropolitana.

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

## ii) Ingeniería y Construcción

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

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

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

### Principales Activos

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dos grandes grupos de activos identificables:

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

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

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

### **2.1. Estados Financieros**

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2012, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas y sus interpretaciones, los hechos y circunstancias y los principios de contabilidad aplicados por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros completos bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

### **2.2. Período Contable**

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren los siguientes años:

- Estados Consolidados de Situación Financiera por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- Estados Consolidados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

### **2.3. Bases de preparación**

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

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera reflejan fielmente la situación financiera de Socovesa S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los resultados integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 5 de marzo de 2013.

**Nuevos pronunciamientos contables:**

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

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

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2015
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidado</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 11, <i>Acuerdos Conjuntos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 12, <i>Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 27 (2011), <i>Estados Financieros Separados</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 28 (2011), <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
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</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2012
NIC 19, <i>Beneficios a los empleados (2011)</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 32, <i>Instrumentos Financieros: Presentación – Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIIF 7, <i>Instrumentos Financieros: Revelaciones – Modificaciones a revelaciones acerca de neteo de activos y pasivos financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 – <i>Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades – Guías para la transición</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013

<i>Entidades de Inversión – Modificaciones a NIIF10, Estados Financieros Consolidados; NIIF 12 Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades y NIC 27 Estados Financieros Separados</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
--	--

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

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

#### **2.4. Bases de consolidación**

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

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

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

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

## 2.5. Sociedades filiales (subsidiarias)

RUT	Nombre Sociedad	N°	Porcentaje de Participación			
			31.12.2012			31.12.2011
			Directo	Indirecto	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,9990		99,9990	99,9990
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	7		33,3300	33,3300	33,3300
76009849-3	INMOBILIARIA EL MONTIJO DOS S.A.	7		33,3300	33,3300	33,3300
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	7		50,0000	50,0000	50,0000
96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.			70,0000	70,0000	70,0000
96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.			70,0000	70,0000	70,0000
76954790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.			66,6700	66,6700	66,6700
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
77854650-7	SOCOVESA INVERSIONES INTERNACIONALES LTDA.			100,0000	100,0000	100,0000
96817000-7	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA DOS LTDA.	7		28,0000	28,0000	28,0000
96804250-5	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,9999		99,9999	99,9999
76239420-0	SOCOVESA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	8		5,0000	5,0000	5,0000
76127973-4	SOCOVESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.	8		5,0000	5,0000	5,0000
88452300-1	ALMAGRO S.A.		99,9999	0,0001	100,0000	100,0000
96853810-1	ALMAGRO DIVISION COMISIONES DE CONFIANZA S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.			100,0000	100,0000	100,0000
96521360-0	INMOBILIARIA ALMAGRO DOS S.A.	5				100,0000
76062991-K	CONSTRUCTORA EL COIHUE UNO LTDA.	3				100,0000
76062995-2	CONSTRUCTORA EL COIHUE CINCO LTDA.	3				100,0000
86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96536560-5	VIVIENDAS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96853770-9	ALMAGRO DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	8		5,0000	5,0000	5,0000
96853800-4	SOCOVESA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.	8		5,0000	5,0000	5,0000
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.	8		5,0000	5,0000	5,0000
96853780-6	ALMAGRO DIVISION PUBLICIDAD S.A.	5				100,0000
96776320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.		99,9992		99,9992	99,9992
96708740-8	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR TEMUCO S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96832930-8	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR TEMUCO DOS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96797930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA TEMUCO S.A.		99,9750		99,9750	99,9750
96782090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.		99,9996		99,9996	99,9996
96786480-3	INMOBILIARIA MISIONES S.A.	7		50,0000	50,0000	50,0000
96784910-3	INMOBILIARIA PEDRO DE VALDIVIA S.A.	7		50,0000	50,0000	50,0000
96711210-0	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR VALDIVIA S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96827580-1	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR VALDIVIA DOS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96791150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA SUR S.A.	6	99,9500		99,9500	99,9500
76113822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.		99,0000	1,0000	100,0000	100,0000
76089395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	7		50,0000	50,0000	50,0000
76139484-3	INMOBILIARIA SOCOVESA BULLROCK S.A.			70,0000	70,0000	70,0000
76161943-8	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	1		90,0000	90,0000	72,7300
76026047-9	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.		99,9900		99,9900	99,9900
76913170-1	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.		99,0000	1,0000	100,0000	100,0000
76243121-1	AGRICOLA LINDEROS SPA	4		100,0000	100,0000	
96789820-1	SOCOVESA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.		99,9999		99,9999	99,9999
99586120-8	EMPRESA CONSTRUCTORA SOCOVESA TECSA S.A.			50,0000	50,0000	50,0000
76008842-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA - DEMUSSY S.A.			50,0000	50,0000	50,0000
76107066-5	CONSORCIO CONSTRUCTOR DSC LTDA.	7		33,3400	33,3400	33,3400
76126513-K	CONSORCIO CONSTRUCTOR CS LTDA.	7		50,0000	50,0000	50,0000
76243959-K	RIO NECKAR SPA	2		100,0000	100,0000	
76092183-1	SOCOICSA MONTAJES S.A.		0,1000	99,9000	100,0000	100,0000
76092182-3	SOCOICSA CONSTRUCCION S.A.		0,1000	99,9000	100,0000	100,0000
76108508-5	SIMAQ S.A.			100,0000	100,0000	100,0000

- (1) Con fecha 31 de octubre de 2012 Socovesa Desarrollos Comerciales compró 1.727 acciones de Inmobiliaria Nueva Santa María S.A., aumenta su participación de un 72,73% a un 90%.
- (2) Con fecha 16 de octubre de 2012 Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. constituyó Río Neckar SAP.
- (3) Con fecha 10 de octubre de 2012, Constructora Almagro S.A compró a Viviendas S.A los derechos que ésta tenía en Constructora el Coihue Uno Ltda. y Constructora el Coihue Cinco Ltda.. El precio de la cesión por cada sociedad fue de M\$ 106 y M\$ 106 respectivamente. Producto de la compra de derechos, la sociedad reunió en su poder el 100% de los derechos sociales de Constructora el Coihue Uno Ltda. y Constructora el Coihue Cinco Ltda., produciéndose por lo tanto, su disolución.

- (4) Con fecha 8 de octubre de 2012 Inmobiliaria Linderos S.A. constituyó Agrícola Linderos SAP.
- (5) Con fecha 1 de septiembre de 2012, Almagro S.A compró a Viviendas S.A las acciones que ésta tenía en Inmobiliaria Almagro Dos S.A (50 acciones) y Almagro División Publicidad S.A (490.000 acciones). El precio de la cesión por cada sociedad fue de M\$ 684 y M\$ 514 respectivamente. Producto de la compra de acciones, la sociedad reunió en su poder el 100% de las acciones de Inmobiliaria Almagro Dos S.A y Almagro División Publicidad S.A, produciéndose por lo tanto, su disolución.
- (6) Con fecha 8 de febrero de 2012 Constructora Socovesa Valdivia S.A. pasó a llamarse Constructora Socovesa Sur S.A.
- (7) En 2012 y 2011 estas sociedades se incluyen en la consolidación porque se materializa el concepto de control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF).
- (8) Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.; Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A., y Almagro División Inmobiliaria S.A.; se incluyen en la consolidación dado que se materializa el concepto de control de acuerdo a la normativa vigente (NIIF), que es efectuada por Almagro S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de cada filial, equivalente al 100% de las acciones Serie A, las cuales tienen la facultad de elegir al 100% del Directorio. Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A. y Socovesa División Inmobiliaria S.A.; se incluyen en la consolidación dado que se materializa el concepto de control de acuerdo a la normativa vigente (NIIF), que es efectuada por Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de cada filial, equivalente al 100% de las acciones Serie A, las cuales tienen la facultad de elegir al 100% del Directorio.

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

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

#### **Transacciones en moneda extranjera:**

##### **Moneda funcional y de presentación**

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

##### **Transacciones y saldos**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos

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

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

### **Tipos de cambio**

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

Fecha	31.12.2012	31.12.2011
	\$	\$
Unidad de Fomento	22.840,75	22.294,03
Dólar	479,96	519,20

### **Entidades del Grupo**

La situación financiera de la coligada indirecta Inversiones los Andes S.A. que representa al 31 de diciembre de 2012 un 0,34% del total de activos consolidados (0,43% al 31 de diciembre de 2011) y los resultados que representan un 0,20% del resultado total consolidado (0,19% al 31 de diciembre de 2011); que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

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

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

ganancia en la venta o disposición.

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

### **Entidades Asociadas**

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

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

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

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

### **2.6. Información financiera por segmentos operativos**

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

### **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 mantenencias se cargan en el resultado del ejercicio o período en el que se incurren.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.8. Propiedades de inversión**

Se incluyen principalmente los terrenos y sus urbanizaciones, que se mantienen con el propósito de obtener ganancias en futuras ventas (fuera del curso ordinario de los negocios), plusvalías, o bien explotarlos bajo un régimen de arrendamientos, y no serán ocupados antes de 2 años en proyectos de construcción por el Grupo (ver nota 24 a los estados financieros consolidados).

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyéndose los costos de

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

## **2.9. Activos intangibles**

### **Menor valor o plusvalía comprada (Goodwill)**

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

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

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

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

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

### **Licencias y Marcas**

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

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

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad no está en presencia de indicadores de deterioro de la

marca “Almagro”.

### **Servidumbres y Derechos de Agua**

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

### **Gastos de investigación y desarrollo**

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

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

El Grupo de Empresas Socovesa para los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no tiene proyectos de investigación y desarrollo.

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

### **2.10. Costos por intereses**

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

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

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización, se someten

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

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

## **2.12. Activos financieros**

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

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

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

### **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados**

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

La Sociedad no mantiene derivados adquiridos para su negociación y aquellos contratados con propósitos de cobertura, se clasifican en los rubros Otros activos financieros y/u Otros pasivos financieros corrientes, sin aplicar la contabilización de coberturas que se puede elegir según NIC 39.

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

### **Préstamos y cuentas por cobrar**

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

corrientes.

Estos activos financieros se valorizan a su costo amortizado.

### **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento**

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

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

### **Activos financieros disponibles para la venta**

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

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

### **Deterioro de activos financieros**

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

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

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

### **2.13. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura**

Los contratos suscritos por la Sociedad se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se ha efectuado el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor

razonable. El método para reconocer la pérdida o ganancia resultante depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo. La Sociedad designa determinados derivados como:

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

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

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

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

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

### **Coberturas de valor razonable**

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

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

### **Coberturas de flujos de efectivo**

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

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

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

### **Cobertura de inversión neta en el exterior**

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

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

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

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

### **Derivados a valor razonable a través de ganancias y pérdidas**

Ciertos instrumentos financieros derivados no califican para ser reconocidos a través del tratamiento contable de coberturas y se registran a su valor razonable a través de ganancias y

pérdidas. Cualquier cambio en el valor razonable de estos derivados se reconoce inmediatamente en el estado de ganancias y pérdidas en el rubro “otras ganancias/ (pérdidas) neto”.

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

### **Compensación de instrumentos financieros**

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

#### **2.14. Inventarios**

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

Los inventarios son activos:

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

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

Los inventarios de la Sociedad corresponden principalmente a:

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

Los principales componentes del costo de una vivienda corresponden al terreno, contrato de construcción por suma alzada, honorarios de arquitectos y calculistas, permisos y derechos municipales, gastos de operación, costo de financiamiento y otros desembolsos relacionados

directamente con la construcción, necesarios para su terminación.

El Grupo de Empresas Socovesa mide sus inventarios al menor valor resultante entre el costo y el valor neto realizable. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se realizaron pruebas del valor neto realizable, no encontrándose valorizaciones en libros que superen el valor neto de realización.

### **2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

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

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

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

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

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

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

## **2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo**

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

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

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

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

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

## **2.17. Capital social**

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

La Sociedad actualmente sólo tiene emitidas acciones de serie única.

## **2.18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

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

## **2.19. Otros pasivos financieros corrientes**

Los préstamos bancarios, obligaciones con el público y pasivos financieros de naturaleza similar

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

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

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

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

## **2.20. Impuesto a la renta e impuestos diferidos**

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

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

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

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

## **2.21. Beneficios a los empleados**

### **Vacaciones del personal**

La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo del

derecho, de acuerdo a lo establecido en la NIC 19 (Beneficios del Personal).

## **2.22. Provisiones**

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

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

La Sociedad no tiene registrada provisiones por indemnización por años de servicios.

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

## **2.23. Subvenciones gubernamentales**

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

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

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

## **2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

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

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo

refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado a discreción de la Sociedad, estos se clasifican como no corrientes.

## 2.25. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Sociedad corresponden principalmente al valor razonable de las ventas de bienes y servicios generados por las actividades comerciales, neto de impuestos y descuentos. Previo al reconocimiento de los ingresos, la Sociedad considera los siguientes criterios:

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

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

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

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

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

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

- Asesorías y Servicios: Se reconocen al momento de su devengamiento.

## **2.26. Arrendamientos**

### **Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero**

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

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

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

### **Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo**

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

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

## **2.27. Contratos de construcción**

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

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

Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocen sólo hasta el límite de los costos del contrato incurridos que sea probable que se recuperarán. Cuando el resultado de un contrato de construcción puede

estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos del contrato se reconocen durante el período del contrato. Cuando sea probable que los costos del contrato vayan a exceder el total de los ingresos del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto.

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

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

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

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

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

- a) Durante el período de ejecución de la obra, los sobrecostos asociados a incumplimientos del Mandante son contabilizados como una Cuenta por Cobrar.
- b) Al término de la ejecución de la obra, se efectúa una evaluación de los incumplimientos contractuales junto a nuestros asesores legales internos. De dicho análisis pueden surgir 3 alternativas:
  - o Que los sobrecostos asociados a los incumplimientos son de difícil recuperación, en cuyo caso se llevan a resultados a la fecha de recepción definitiva de cada obra;
  - o Que los sobrecostos asociados al incumplimiento son recuperables por la vía de negociación directa con el respectivo Mandante, en cuyo caso tales sobrecostos se mantienen contabilizados en Cuentas por Cobrar durante el período que dura la

- negociación;
- Que los sobrecostos asociados al incumplimiento no han podido ser recuperados por la vía de negociación directa, pero son recuperables por la vía de acciones judiciales, en cuyo caso la demanda respectiva se informa como contingencia en los estados financieros del periodo de interposición de la demanda (nota ad-hoc) y se provisiona - con el consiguiente efecto en los resultados - una vez que se obtiene la sentencia de primera instancia.

## **2.28. Activos no corrientes mantenidos para la venta**

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

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

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

## **2.29. Distribución de dividendos**

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

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

### 3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

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

#### 3.1. Terrenos

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

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

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

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

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

#### 3.2. Capital de Trabajo Área Inmobiliaria

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

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

Los financiamientos alternativos corresponden a:

- Deuda directa con vendedores de terrenos: Al cierre de los presentes Estados Financieros Consolidados, aproximadamente un 3,1% (4,7% al 31 de diciembre de 2011) de las compras de terreno se han financiado con deuda directa adquirida con los vendedores de los terrenos (Nota 19 a los estados financieros consolidados). Estas tienen una estructura de pago para cada caso en particular, que va desde 1 año hasta 4 años contados desde la firma de la escritura de compraventa.

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

### **3.3. Capital de Trabajo Área Ingeniería y Construcción**

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

### **3.4. Maquinarias y Equipos**

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

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

### **3.5. Patentes y Otros Activos**

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

### **3.6. Principales Activos**

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

#### 4. MERCADO OBJETIVO

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

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

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

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

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

## **5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN**

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

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

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

### **5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada**

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

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

### **5.2. Valor razonable de derivados**

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

## 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Efectivo en caja	775.851	2.130.683
Saldos en bancos	5.433.904	3.246.445
Fondos mutuos (a)	7.071.242	6.060.527
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>13.280.997</b>	<b>11.437.655</b>

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

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	\$ Chilenos	13.280.997	11.437.655
<b>Total de efectivo y equivalente al efectivo</b>		<b>13.280.997</b>	<b>11.437.655</b>

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

Al 31 de diciembre de 2012:

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

Al 31 de diciembre de 2011:

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al 31.12.2011	Valor Cuota Cierre 31.12.2011	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	31.12.2011 M\$
30-12-2011	Banchile, Crecimiento, Serie A	\$	2	0,0663	30.043,8257	2	0	2
30-12-2011	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	\$	508.000	227.109,9848	2.237,5459	508.000	169	508.169
30-12-2011	Banchile, Patrimonial, Serie A	\$	330.000	30.556,0352	10.803,4571	330.000	110	330.110
30-12-2011	Banchile, Patrimonial, Serie A	\$	780.000	72.223,3558	10.803,4571	780.000	262	780.262
30-12-2011	BBVA, Corporativo, Serie A	\$	47.009	23.848,8210	1.971,8798	47.009	18	47.027
30-12-2011	BBVA, Corporativo, Serie A	\$	78.266	39.706,6568	1.971,8798	78.266	31	78.297
30-12-2011	BBVA, Corporativo, Serie A	\$	48.040	24.372,2357	1.971,8798	48.040	19	48.059
30-12-2011	BBVA, Corporativo, Serie A	\$	130.000	65.952,7602	1.971,8798	130.000	51	130.051
30-12-2011	BCI, Rendimiento, Serie Clásica	\$	380.050	11.162,5513	34.057,6229	380.050	120	380.170
30-12-2011	Bice, FM Manager, Serie A	\$	460.080	190.852,2763	2.411,5051	460.080	161	460.241
30-12-2011	Corpbanca, Corp Oportunidad	\$	287.659	198.916,2815	1.446,7491	287.659	123	287.782
30-12-2011	Estado, Fondo Solvente, Serie A	\$	125.023	92.929,7898	1.345,8377	125.023	45	125.068
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	1.110.000	1.051.819,5483	1.055,7069	1.110.000	413	1.110.413
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	685.000	649.095,8474	1.055,7069	685.000	255	685.255
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Ejecutiva	\$	277.928	263.360,1247	1.055,7069	277.928	103	278.031
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	109.000	26.879,5454	4.056,4097	109.000	34	109.034
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	54.030	13.323,9463	4.056,4097	54.030	17	54.047
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	18.190	4.485,5597	4.056,4097	18.190	6	18.196
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	23.000	5.671,8307	4.056,4097	23.000	7	23.007
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	340.000	83.844,4536	4.056,4097	340.000	107	340.107
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	120.000	29.592,1601	4.056,4097	120.000	38	120.038
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Inversionista	\$	108.000	26.632,9441	4.056,4097	108.000	34	108.034
30-12-2011	Santander, Money Market, Serie Universal	\$	39.114	9.786,9240	3.997,8380	39.114	13	39.127
<b>Totales</b>						<b>6.058.391</b>	<b>2.136</b>	<b>6.060.527</b>

## 7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

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

Al 31 de diciembre de 2012:

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

Al 31 de diciembre de 2011:

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

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

Pagares	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Periodo %	31.12.2012		31.12.2011	
						Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$
Aguas Andinas S.A.	21-10-2011	21-10-2021	378,32	UF	3,54%			8.349	
Aguas Andinas S.A.	21-10-2011	21-10-2021	2.620,98	UF	3,54%			57.841	
Aguas Araucanía S.A.	15-05-2009	15-05-2024	4.267,38	UF	4,60%		113.585		106.480
Aguas Araucanía S.A.	11-12-2009	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%		131.994		124.668
Aguas Cordilleras S.A.	24-07-2001	24-07-2016	3.233,83	UF	5,91%		144.829		133.226
Aguas Cordilleras S.A.	25-01-2002	25-01-2017	5.575,99	UF	5,44%		230.532		213.042
Aguas Cordilleras S.A.	07-03-2002	07-03-2017	2.511,90	UF	5,45%		103.077		95.260
Aguas Cordilleras S.A.	23-12-2002	23-12-2017	3.197,66	UF	3,94%		108.486		101.832
Aguas Cordilleras S.A.	25-03-2003	25-03-2018	1.934,10	UF	3,27%		60.919		57.588
Aguas Cordilleras S.A.	29-04-2003	29-04-2018	4.462,16	UF	2,98%		136.294		129.042
Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	1.760,46	UF	2,92%		52.087		49.347
Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	2.446,32	UF	2,92%		72.413		68.561
Aguas Decima S.A.	30-09-2002	30-09-2017	4.384,81	UF	5,02%		151.737		143.184
Aguas Decima S.A.	30-09-2002	30-09-2017	4.384,81	UF	5,02%		151.737		143.184
Aguas Decima S.A.	28-11-2003	28-11-2018	1.546,50	UF	2,71%		44.033		42.042
Aguas Decima S.A.	28-11-2003	28-11-2018	1.546,50	UF	2,71%		44.033		42.042
Aguas Decima S.A.	10-03-2004	10-03-2019	383,17	UF	2,96%		11.036		10.518
Aguas Decima S.A.	10-03-2004	10-03-2019	383,17	UF	2,96%		11.036		10.518
Aguas Decima S.A.	30-03-2004	30-03-2019	803,28	UF	2,96%		23.106		22.021
Aguas Decima S.A.	30-03-2004	30-03-2019	803,28	UF	2,96%		23.106		22.021
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	291,40	UF	2,53%		8.050		7.693
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	622,03	UF	2,53%		17.184		16.421
Aguas Decima S.A.	26-10-2004	26-10-2019	891,45	UF	2,48%		24.495		23.415
Aguas Decima S.A.	22-03-2005	22-03-2020	2.485,00	UF	2,48%		67.716		64.717
Aguas Decima S.A.	30-03-2005	30-03-2020	882,63	UF	2,34%		23.822		22.790
Aguas Decima S.A.	17-06-2005	17-06-2020	933,38	UF	2,62%		25.533		24.376
Aguas Decima S.A.	18-08-2005	18-08-2020	324,56	UF	2,77%		8.928		8.513
Aguas Decima S.A.	27-01-2006	27-01-2021	561,63	UF	3,18%		15.656		14.882
Aguas Decima S.A.	26-05-2006	26-05-2021	346,27	UF	3,57%		9.774		9.265
Aguas Decima S.A.	29-09-2006	29-09-2021	587,62	UF	3,94%		16.732		15.814
Aguas Decima S.A.	24-11-2006	24-11-2021	1.137,73	UF	4,30%		32.811		30.932
Aguas Decima S.A.	27-12-2007	27-12-2022	2.413,63	UF	4,25%		66.883		62.988
Aguas Decima S.A.	14-05-2008	14-05-2023	726,64	UF	3,70%		19.444		18.377
Aguas Decima S.A.	23-10-2008	23-10-2023	1.610,60	UF	3,38%		41.999		39.777
Aguas Magallanes S.A.	14-10-2008	14-10-2023	2.441,12	UF	3,38%		63.703		60.334
Aguas Magallanes S.A.	01-10-2009	01-10-2024	4.087,73	UF	5,02%		108.609		101.421
Aguas Magallanes S.A.	26-11-2010	25-11-2025	3.106,29	UF	2,71%		74.985		71.308
Aguas Magallanes S.A.	09-11-2012	09-11-2027	1.101,30	UF	4,18%	25.305			
Aguas Magallanes S.A.	09-11-2012	09-11-2027	1.462,25	UF	4,18%	33.597			
Aguas Manquehue S.A.	17-05-2004	17-05-2014	7.650,29	UF	2,94%		225.263		213.402
Aguas San Pedro S.A.	23-01-2006	02-02-2021	3.526,24	UF	3,04%		97.543		92.809
Aguas San Pedro S.A.	04-11-2009	01-11-2024	1.152,80	UF	4,94%		30.439		28.438
Aguas San Pedro S.A.	31-03-2010	31-03-2025	756,12	UF	3,54%		18.955		17.903
Aguas San Pedro S.A.	19-06-2012	19-06-2027	1.170,51	UF	4,03%	27.311			
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	636,65	UF	3,94%		17.403		16.426
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	1.210,41	UF	3,94%		33.087		31.229
Essal S.A.	15-05-2008	15-05-2023	369,73	UF	3,66%		9.877		9.338
Essal S.A.	18-07-2008	18-07-2023	1.796,35	UF	3,53%		47.486		44.932
Essal S.A.	21-07-2008	21-07-2023	4.661,23	UF	3,53%		123.188		116.560
Essal S.A.	02-10-2009	02-10-2024	89,88	UF	4,93%		2.382		2.226
Essal S.A.	01-12-2009	01-12-2019	817,32	UF	4,40%		21.211		19.900
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	549,70	UF	2,71%		13.278		12.627
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	679,59	UF	2,71%		16.415		15.611
Essbio S.A.	15-10-2010	15-10-2025	7.459,17	UF	2,69%		180.518		171.712
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%		95.844		91.147
Essbio S.A.	20-05-2011	20-05-2026	1.215,20	UF	2,95%		29.082		27.584
Essbio S.A.	16-12-2011	16-12-2026	2.188,13	UF	3,60%			48.854	
Ilustre Municipalidad de Maipo	25-10-2011	25-10-2026	828,95	UF	3,54%		19.729		18.305
Ilustre Municipalidad de Maipo	25-10-2011	25-10-2026	5.742,95	UF	3,54%		136.682		126.820
Ilustre Municipalidad de Maipo	25-06-2012	25-06-2027	4.743,29	UF	4,03%		110.601		
<b>Total</b>						<b>86.213</b>	<b>3.469.347</b>	<b>260.169</b>	<b>3.019.443</b>

## 8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

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

Al 31 de diciembre de 2012

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

Al 31 de diciembre de 2011

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2012

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Cientes ventas viviendas (1)	71.635.577		71.635.577
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	34.154.285		34.154.285
Cientes contratos sumaalzada con terceros no facturados (3 - 4)		21.953.313	21.953.313
Documentos por cobrar (2)	19.812.140		19.812.140
Cientes contratos sumaalzada con terceros (4)	65.459	3.446.684	3.512.143
Otras cuentas por cobrar neto corriente	1.069.703	1.735.770	2.805.473
Anticipo de proveedores	1.756.855	7.100	1.763.955
Cientes ventas varias (4)	1.545.449	107.768	1.653.217
Retención contratos sumaalzada con terceros (4)		1.470.890	1.470.890
Cuentas corrientes del personal	482.602	207.582	690.184
Fondo a rendir	473.227	5.815	479.042
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores (4)	(1.069.869)	(75.061)	(1.144.930)
<b>Total</b>	<b>129.925.428</b>	<b>28.859.861</b>	<b>158.785.289</b>

Al 31 de diciembre de 2011

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Cientes ventas viviendas (1)	49.607.725		49.607.725
Cientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	5.171.100		5.171.100
Cientes contratos sumaalzada con terceros no facturados (3 - 4)		29.181.153	29.181.153
Documentos por cobrar (2)	13.128.732		13.128.732
Cientes contratos sumaalzada con terceros (4)	855.296	7.739.303	8.594.599
Otras cuentas por cobrar neto corriente	671.657	111.499	783.156
Anticipo de proveedores	341.188	130.505	471.693
Cientes ventas varias (4)	1.152.951	31.011	1.183.962
Retención contratos sumaalzada con terceros (4)		3.187.679	3.187.679
Cuentas corrientes del personal	523.878	315.617	839.495
Fondo a rendir	561.813	1.785	563.598
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(1.030.743)		(1.030.743)
<b>Total</b>	<b>70.983.597</b>	<b>40.698.552</b>	<b>111.682.149</b>

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

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

Deudores comerciales según especialidades		
Ingeniería y Construcción	31.12.2012	31.12.2011
Montaje Industrial	8.192.455	8.208.547
Edificación y Obras Civiles	18.603.371	31.899.578
Otras Especialidades	107.768	31.021
<b>Total</b>	<b>26.903.594</b>	<b>40.139.146</b>

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

**Al 31 de diciembre de 2012**

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Con vencimiento menor de tres meses	122.907.545	1.221.029	124.128.573
Con vencimiento entre tres y seis meses	1.841.652	4.631.280	6.472.932
Con vencimiento mayor a seis meses	5.176.231	23.007.553	28.183.784
<b>Total</b>	<b>129.925.428</b>	<b>28.859.861</b>	<b>158.785.289</b>

**Al 31 de diciembre de 2011**

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

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

**Al 31 de diciembre de 2012**

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

**Al 31 de diciembre de 2011**

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

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

**Al 31 de diciembre de 2012**

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netas de deterioro, según tramos de morosidad	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Saldos vigentes	123.834.977	27.881.443	151.716.420
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	2.473.801	155	2.473.957
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	1.438.579	2.524	1.441.104
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	1.359.344	626.646	1.985.990
Saldos vencidos sobre 365 días	818.727	349.092	1.167.819
<b>Total</b>	<b>129.925.428</b>	<b>28.859.861</b>	<b>158.785.289</b>

**Al 31 de diciembre de 2011**

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

e) El rubro “Derechos por cobrar no corriente” al 31 de diciembre de 2012, 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 (M\$311.159 (M\$428.583 al 31 de diciembre de 2011)); y a una cuenta por cobrar que tiene Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A. sobre Inmobiliaria Santa María Ltda., cuyo vencimiento de la última cuota será el 5 de diciembre de 2019 (M\$580.734).

## 10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

Los traspasos de fondos desde y hacia la Sociedad, que no correspondan a cobro o pago de servicios, se estructuran bajo la modalidad de cuenta corriente mercantil, estableciéndose para el saldo mensual acumulado una tasa de interés variable promedio UF más 4,86% a diciembre de 2012 (4,33% a diciembre de 2011), a excepción de Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. e Inmobiliaria FCG Ltda. que se aplicó una tasa fija de 1% a diciembre de 2012 y 2011.

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

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

### 10.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

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

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						31.12.2012	31.12.2011
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M\$	M\$
76.210.019-3	Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Asociada	CH\$	388.292	
99.526.730-6	Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Relacionada con Director	CH\$	144.201	144.201
76.126.149-5	Inversiones Santa Sofía S.A.	Préstamo	sin vencimiento	Asociada	CH\$	131.962	3.531.668
76.017.300-2	Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Asociada	CH\$	63.029	73.915
96.869.030-2	Constructora Cuevas y Purcell S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH\$	10.189	
<b>Total</b>						<b>737.673</b>	<b>3.749.784</b>

### 10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

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

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						31.12.2012	31.12.2011
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M\$	M\$
99.012.000-5	Cia de Seguros de Vida Consorcio Nac.de Seguros S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	6.184.393	6.229.139
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	2.668.732	3.204.519
76.852.520-K	Fondo de Inversión Siena Privado	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	2.619.884	2.516.855
91.300.000-5	Empresa Constructora Tecsa S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	2.015.713	3.548.438
96.869.030-2	Constructora Cuevas y Purcell S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH\$	1.560.905	
76.009.562-1	Empresa Maquinarias CYPCO S.A.	Fact. Servicios	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH\$	1.393.196	
76.137.782-5	Inversiones Inmobiliaria Ebro Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	1.203.228	1.092.341
E-1.615.849	Inversiones Los Andes S.A.	Préstamos	sin vencimiento	Asociada	US\$	596.874	293.385
76.959.890-1	Siena Constructora S.A.	Fact. Servicios	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	571.808	
76.025.402-9	Inmobiliaria y Constructora OMBU S.A	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$	18.189	17.754
76.144.477-8	Santa Maria Inmobiliaria S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH\$		2.751.283
<b>Total</b>						<b>18.832.922</b>	<b>19.653.714</b>

### 10.3. Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACION	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	31.12.2012 M\$	Efecto en resultados (cargo / abono)	31.12.2011 M\$	Efecto en resultados (cargo / abono)
76.126.149-5	INVERSIONES SANTA SOFIA S.A.	ASOCIADA	REAJUSTES DEVENGADOS	6.450	6.450	125.220	125.220
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	3.412.896			
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	6.740		3.406.448	
76.017.300-2	INMOBILIARIA CASAS DE HACIENDA LTDA.	ASOCIADA	INTERESES DEVENGADOS	3.782	3.782	2.882	2.882
			REAJUSTES DEVENGADOS	1.832	1.832	3.218	3.218
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	16.500			
76.210.019-3	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ALONSO DE CORDOVA S.A.	ASOCIADA	REAJUSTES DEVENGADOS	3.398	3.398		
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	384.894			
99.012.000-5	CIA. DE SEGUROS DE VIDA CONSORCIO NACIONAL DE SEGUROS	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS	42.868	(42.868)	60.635	(60.635)
			REAJUSTES DEVENGADOS	107.650	(107.650)	227.913	(227.913)
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	3.556.217		2.208.914	
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	3.751.481		1.500.000	
91.300.000-5	EMPRESA CONSTRUCTORA TECSA S.A.	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	126.235		50.621	
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	1.658.960			
76.600.790-2	INMOBILIARIA FCG LTDA.	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS	25.664	(25.664)	34.380	(34.380)
			REAJUSTES DEVENGADOS	60.040	(60.040)	128.635	(128.635)
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	1.618.158		1.219.335	
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	2.239.649		1.500.000	
76.144.477-8	SANTA MARIA INMOBILIARIA S.A.	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS	64.209	(64.209)	43.178	(43.178)
			REAJUSTES DEVENGADOS	36.511	(36.511)	38.601	(38.601)
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS			2.669.504	
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	2.852.003			
76.852.520-K	FONDO DE INVERSION SIENA PRIVADO	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS	41.307	(41.307)	104.509	(104.509)
			REAJUSTES DEVENGADOS	61.722	(61.722)	90.729	(90.729)
76.137.782-5	INVERSIONES INMOBILIARIA EBRO LTDA.	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS	53.724	(53.724)	23.897	(23.897)
			REAJUSTES DEVENGADOS	27.163	(27.163)	17.655	(17.655)
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	30.000		1.050.789	
E-1.615.849	INVERSIONES LOS ANDES S.A.	ASOCIADA	INTERESES DEVENGADOS	9.888	(9.888)	1.523	(1.523)
			DIFERENCIA DE CAMBIO	16.363	16.363	10.470	(10.470)
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	317.984		281.392	
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	8.020			
76.025.402-9	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA OMBU S.A	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	REAJUSTES DEVENGADOS	435	(435)	17.754	
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS				
96.869.030-2	CONSTRUCTORA CUEVAS Y PURCELL S.A.	RELACIONADA CON ACC. DE FILIAL	TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	26.795			
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	758.065			
			FACTURACION DE EMITIDAS	10.189			
			FACTURACION DE RECIBIDAS	829.635			
76.009.562-1	EMPRESA MAQUINARIAS CYPKO S.A.	RELACIONADA CON ACC. DE FILIAL	FACTURACION DE SERVICIOS	1.479.928			
			PAGO FACTURAS DE SERVICIOS	86.732			
76.959.890-1	SIENA CONSTRUCTORA S.A.	RELACIONADA CON ACC. DE FILIAL	FACTURACION DE SERVICIOS RECIBI	3.408.698			
99.526.730-6	SOCOVESA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A	RELACIONADA CON DIRECTOR	TRASPASOS DE FONDOS CARGOS			20	
79.806.660-9	BARROS Y ERRAZURIZ ABOGADOS	RELACIONADA CON DIRECTOR	ASESORIAS	139.188	(139.188)	233.723	(122.302)
78.104.870-4	INVERSIONES Y SERVICIOS HARTWIG Y CIA.	RELACIONADA CON DIRECTOR	ASESORIAS	339.866	(339.866)	310.229	(310.229)
79.967.080-1	PROMOC. HABITACIONALES SOLHABIT II LTDA.	RELACIONADA CON DIRECTOR	ASESORIAS	138.741	(138.741)	127.419	(127.419)
			PRÉSTAMO	38.097			
76.051.063-7	EMPRENDER CAPACITACIÓN LTDA.	RELACIONADA CON DIRECTOR	FACTURACION DE SERVICIOS	2.620	(2.620)	13.753	(13.753)
			ARRIENDOS				
96.655.110-0	AGRICOLA SAN JOSE DE PERALILLO S.A.	RELACIONADA CON DIRECTOR	COMPRAS	1.297	(1.297)	2.473	(2.473)
			ARRIENDOS	56.729	56.729	59.761	59.761
			SERVICIOS			2.619	(2.619)
96.531.570-5	INVERSIONES SAN MIGUEL LTDA.	RELACIONADA CON DIRECTOR	COMPRAS			2.180	(2.180)
			ARRIENDOS	20.816	20.816	30.359	30.359
			SERVICIOS	106	106		
72.684.200-0	CORPORACIÓN EDUCACIONAL Y CULTURAL EMPRENDER	RELACIONADA CON DIRECTOR	ARRIENDOS	18.000	18.000	16.500	16.500
			SERVICIOS	16.704	16.704	17.315	17.315

#### **10.4. Directorio y Gerencia de la Sociedad**

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

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

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

#### **Remuneración del Directorio**

Según lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 12 de abril de 2012 fijó los siguientes montos para el período mayo 2012 a abril 2013 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 26 de abril de 2011 para el período mayo 2011 a abril 2012):

##### **a) Dietas por asistencia a sesiones**

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

##### **b) Participación en utilidades**

Una remuneración variable, para la totalidad de los señores directores, ascendente a un 2% bruto de las utilidades distribuibles del ejercicio, remuneración que deberá ser distribuida entre los directores a razón de 4/17avos para el Presidente, 3/17avos para el Vicepresidente y 2/17avos para cada Director, previa aprobación de los estados financieros correspondientes, el monto provisionado se presenta en el rubro “Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes”.

#### **Remuneración del Comité de Directores**

De conformidad a lo dispuesto por el Artículo 50 Bis de la ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas y la Circular N° 1956 de la Superintendencia de Valores y Seguros, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 12 de abril de 2012 fijó los siguientes montos para el período mayo 2012 a abril 2013 (Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 26 de abril de 2011 para el período mayo 2011 a abril 2012):

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

El detalle de los montos registrados en el período terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011 para los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		31.12.2012				
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Participación M\$	Total M\$
Cristian Hartwig Bisquertt	Presidente	1.1.2012 al 31.12.2012	37.998		53.921	91.919
Javier Gras Rudloff	Vicepresidente	1.1.2012 al 31.12.2012	28.514		40.440	68.954
Justino Negrón Bornand	Director	1.1.2012 al 31.12.2012	17.417	2.636	26.961	47.014
Fernando Barros Tocornal	Director	1.1.2012 al 31.12.2012	17.419		26.961	44.380
José Cox Donoso	Director	1.1.2012 al 31.12.2012	18.999	2.638	26.961	48.598
Vicente Domínguez Vial	Director	1.1.2012 al 31.12.2012	19.000	2.638	26.961	48.599
Rodrigo Gras Rudloff	Director	1.1.2012 al 31.12.2012	17.397		26.961	44.358
<b>Total</b>			<b>156.744</b>	<b>7.912</b>	<b>229.166</b>	<b>393.822</b>

Retribución Directorio		31.12.2011				
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Comité de Directores M\$	Participación M\$	Total M\$
Cristian Hartwig Bisquertt	Presidente	1.1.2011 al 31.12.2011	36.756		64.373	101.129
Javier Gras Rudloff	Vicepresidente	1.1.2011 al 31.12.2011	24.466		48.280	72.746
Justino Negrón Bornand	Director	1.1.2011 al 31.12.2011	16.902	2.056	32.187	51.145
Fernando Barros Tocornal	Director	1.1.2011 al 31.12.2011	16.825		32.187	49.011
José Cox Donoso	Director	1.1.2011 al 31.12.2011	24.661	2.570	32.187	59.418
Vicente Domínguez Vial	Director	1.1.2011 al 31.12.2011	19.879	4.078	32.187	56.143
Rodrigo Gras Rudloff	Director	1.1.2011 al 31.12.2011	19.880		32.187	52.066
<b>Total</b>			<b>159.368</b>	<b>8.704</b>	<b>273.587</b>	<b>441.660</b>

### Remuneración del Equipo Gerencial

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

El detalle de remuneraciones fijas y participaciones de los ejecutivos principales al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	31.12.2012	31.12.2011
Remuneraciones y compensaciones ejecutivos principales	M\$	M\$
Sueldos fijos y participaciones	5.020.520	4.692.350
Indemnizaciones por término de relación laboral	0	441.110
<b>Total</b>	<b>5.020.520</b>	<b>5.133.460</b>

## 11. INVENTARIOS

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

### Al 31 de diciembre de 2012

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

### Al 31 de diciembre de 2011

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

Para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el Grupo rebajó sus inventarios como costo de ventas lo siguiente:

Rebaja de Inventarios reconocidos como costo durante el período	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Desarrollo Inmobiliario (1)	198.674.477	176.785.624
Ingeniería y Construcción	61.593.151	75.751.268
<b>Totales</b>	<b>260.267.628</b>	<b>252.536.892</b>

(1) El monto de gastos financieros que forman parte del costo, reconocidos en año terminado al 31 de diciembre de 2012 son M\$ 7.323.096 (M\$ 4.954.636 al 31 de diciembre de 2011).

## 12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS, CORRIENTES

### 12.1 Activos por Impuestos Corrientes

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

<b>Activos por Impuestos Corrientes</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Impuestos por recuperar de años anteriores:</b>		
Beneficio tributario por pérdidas tributarias (PPUA)	931.248	806.570
Otros créditos por recuperar	859.135	390.267
<b>Subtotal</b>	<b>1.790.383</b>	<b>1.196.837</b>
<b>Impuestos por recuperar del año actual:</b>		
Provisión impuesto a la renta	(4.166.120)	(138.482)
Beneficio Ley Austral N° 19.606	9.679.317	8.609.428
Pagos provisionales mensuales	5.114.507	1.557.507
Beneficio tributario por pérdidas tributarias (PPUA)	986.358	895.756
Crédito por gastos de capacitación	391.514	227.799
Crédito especial constructoras	91.731	1.525.986
Crédito por contribuciones bienes raíces	51.985	
Crédito por donaciones	5.757	
Otros créditos por imputar		114.588
Crédito de activo fijo		9.670
Iva crédito fiscal	2.832.069	2.680.380
<b>Subtotal</b>	<b>14.987.118</b>	<b>15.482.632</b>
<b>Total</b>	<b>16.777.501</b>	<b>16.679.469</b>

### 12.2 Pasivos por Impuestos Corrientes

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

<b>Pasivos por Impuestos Corrientes</b>	<b>31.12.2012 M\$</b>	<b>31.12.2011 M\$</b>
Provisión impuesto a la renta	3.526.190	6.391.284
Pagos provisionales mensuales	(1.144.682)	(3.891.777)
Crédito por contribuciones bienes raíces	(18.112)	(95.697)
Crédito por gastos de capacitación	(15.950)	(18.655)
Crédito por donaciones		(22.150)
Crédito de activo fijo		(3.121)
<b>Total</b>	<b>2.347.446</b>	<b>2.359.884</b>

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

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

#### 13.1. Detalle de inversiones en asociadas

Al 31 de diciembre de 2012

Inversiones en Asociadas	Pais de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 1.1.2012 M\$	Participación en Ganancia (Pérdida) M\$	Otros Incrementos o (Decrementos) M\$	Diferencia de Conversión M\$	Provisión déficit asociadas M\$	Saldo al 31.12.2012 M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%		(23.265)			23.265	0
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	2.836.044	32.471		(214.342)		2.654.173
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%		95.717			(88.584)	7.133
Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A. (1)	Chile	Pesos	33,33%	33,33%			3.000			3.000
<b>Total</b>					<b>2.836.044</b>	<b>104.923</b>	<b>3.000</b>	<b>(214.342)</b>	<b>(65.319)</b>	<b>2.664.306</b>

Al 31 de diciembre de 2011

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

(1) Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova se constituyó con fecha 26 de marzo de 2012, con inicio de operaciones en julio de 2012.

#### 13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

Al 31 de diciembre de 2012

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

Al 31 de diciembre de 2011

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

#### 14. ACTIVOS INTANGIBLES

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

La marca “Almagro” se originó producto de la adquisición del 100% de las acciones de Almagro S.A. con fecha 17 de agosto de 2007. La valorización de esta marca se sustenta en informe realizado por una entidad independiente, conforme al Boletín Técnico 72 del Colegio de Contadores de Chile A.G., para lo cual se utilizó la metodología del royalty. Se estima que la vida útil de la marca “Almagro” es indefinida, debido a que su valorización permite reconocer que la empresa es un negocio en marcha, cuya capacidad de generación de flujos no se encuentra limitada a los proyectos actualmente en cartera o a determinados períodos futuros. Esta marca, es sometida anualmente a pruebas de deterioro de acuerdo a los requerimientos de la NIC 36; el último test de deterioro del valor fue realizado al 31 de octubre de 2012, obteniendo como resultado que no procede aplicar deterioro al valor de la inversión que Socovesa tiene en Almagro S.A.

Las promesas de compra de terrenos corresponden a derechos adquiridos por la filial directa Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. según convenios suscritos en los años 2006 y 2007 con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. (relacionada por ser accionista común en filiales), estos montos se mantienen clasificados como intangibles, y son rebajados en la medida que sean vendidos o cedidos a filiales del grupo (ver nota 3.2 a los estados financieros).

14.1. El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2012 y 2011 , es el siguiente:

<b>Activos Intangibles Neto</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.741.631	39.741.631
Activos intangibles de vida finita	8.580.823	8.606.802
<b>Activos Intangibles Neto</b>	<b>48.322.454</b>	<b>48.348.433</b>

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	7.868.100	7.775.012
Proyecto desarrollo control de gestión	0	181.743
Programas Informáticos (licencias software)	461.521	333.635
Servidumbres	46.279	47.687
Derechos de agua	204.360	268.162
Otros activos intangibles identificables	563	563
<b>Activos Intangibles identificables Neto</b>	<b>48.322.454</b>	<b>48.348.433</b>

<b>Activos Intangibles Brutos</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.741.631	39.741.631
Activos intangibles de vida finita	11.699.915	11.801.546
<b>Activos intangibles bruto</b>	<b>51.441.546</b>	<b>51.543.177</b>

Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Software Almagro	518.481	518.481
Base datos Almagro	60.035	60.035
Promesa de compra de terrenos	8.771.070	8.677.982
Proyecto desarrollo control de gestión	726.863	1.182.213
Programas informáticos (licencias software)	1.902.977	1.585.899
Servidumbres	56.891	56.891
Derechos de agua	241.094	297.998
Otros activos intangibles identificables	1.020	563
<b>Activos Intangibles Identificables Bruto</b>	<b>51.441.546</b>	<b>51.543.177</b>

<b>Amortización Acumulada y Deterioro del Valor</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Activos intangibles de vida finita	3.119.092	3.194.744
<b>Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles</b>	<b>3.119.092</b>	<b>3.194.744</b>

Promesa de compra de terrenos	902.970	902.970
Proyecto desarrollo control de gestión	726.863	1.000.470
Programas Informáticos (licencias software)	1.441.456	1.252.264
Servidumbres	10.612	9.204
Derechos de agua	36.734	29.836
Otros Activos Intangibles Identificables	457	
<b>Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables</b>	<b>3.119.092</b>	<b>3.194.744</b>

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

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

14.3. El movimiento de Activos Intangibles al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Movimientos año 2012	Marca Almagro	Software Almagro	Base datos Almagro	Promesa de compra de terrenos	Proyecto desarrollo control de gestión	Programas informáticos (licencias software)	Servidumbres	Derechos de agua	Otros Activos Intangibles identificables	Activos Intangibles, Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Saldo Inicial al 1.1.2012</b>	39.163.115	518.481	60.035	7.775.012	181.743	333.635	47.687	268.162	563	48.348.433
Adiciones				(128.894)		248.101				119.207
Desapropiaciones								(58.475)		(58.475)
Amortización					(181.743)	(120.215)	(1.408)	(5.327)		(308.693)
Otros incrementos (disminuciones)				221.982						221.982
<b>Total cambios</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>93.088</b>	<b>(181.743)</b>	<b>127.886</b>	<b>(1.408)</b>	<b>(63.802)</b>	<b>0</b>	<b>(25.979)</b>
<b>Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2012</b>	<b>39.163.115</b>	<b>518.481</b>	<b>60.035</b>	<b>7.868.100</b>	<b>0</b>	<b>461.521</b>	<b>46.279</b>	<b>204.360</b>	<b>563</b>	<b>48.322.454</b>

Movimientos año 2011	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\$
<b>Saldo Inicial al 1.1.2011</b>	39.163.115	518.481	60.035	6.748.278	276.803	293.176	49.329	162.574	795	47.272.586
Adiciones				2.043.178	105.328	184.843				2.333.349
Desapropiaciones				(1.269.183)						(1.269.183)
Amortización					(200.388)	(135.977)	(1.642)	(5.814)		(343.821)
Otros incrementos (disminuciones)				252.739		(8.407)		111.402	(232)	355.502
<b>Total cambios</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.026.734</b>	<b>(95.060)</b>	<b>40.459</b>	<b>(1.642)</b>	<b>105.588</b>	<b>(232)</b>	<b>1.075.847</b>
<b>Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2011</b>	<b>39.163.115</b>	<b>518.481</b>	<b>60.035</b>	<b>7.775.012</b>	<b>181.743</b>	<b>333.635</b>	<b>47.687</b>	<b>268.162</b>	<b>563</b>	<b>48.348.433</b>

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

## 15. PLUSVALIA

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

RUT	Sociedad	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
88.452.300-1	Almagro S.A.	12.900.421	12.900.421
<b>Total</b>		<b>12.900.421</b>	<b>12.900.421</b>

## 16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

16.1. El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Clases de Propiedades, plantas y equipos, neto	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Terrenos	1.540.561	1.734.197
Edificaciones	11.003.185	11.181.751
Maquinarias y equipos	2.663.208	2.891.312
Activos en leasing	3.104.509	2.997.543
Herramientas y equipos livianos	579.638	200.603
Muebles de oficina	317.753	200.550
Maquinaria de oficina	725.663	1.056.315
Otras propiedades, planta y equipo	102.747	463.424
<b>Total</b>	<b>20.037.264</b>	<b>20.725.695</b>

Clases de Propiedades, plantas y equipos, bruto	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Terrenos	1.540.561	1.734.197
Edificaciones	12.474.684	12.366.749
Maquinarias y equipos	7.717.960	7.214.297
Activos en leasing	3.622.933	4.141.383
Herramientas y equipos livianos	2.104.051	1.317.346
Muebles de oficina	1.135.895	977.576
Maquinaria de oficina	2.634.723	2.792.375
Otras propiedades, planta y equipo	166.288	511.824
<b>Total</b>	<b>31.397.095</b>	<b>31.055.747</b>

Depreciación acumulada	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Edificaciones	1.471.499	1.184.998
Maquinarias y equipos	5.054.752	4.322.985
Activos en leasing	518.424	1.143.840
Herramientas y equipos livianos	1.524.413	1.116.743
Muebles de oficina	818.142	777.026
Maquinaria de oficina	1.909.060	1.736.060
Otras propiedades, planta y equipo	63.541	48.400
<b>Total</b>	<b>11.359.831</b>	<b>10.330.052</b>

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

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

16.3. El movimiento de Propiedades, Plantas y Equipos al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

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

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

16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos

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

<b>Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos</b>	<b>31.12.2012 M\$</b>	<b>31.12.2011 M\$</b>
Propiedades, planta y equipos completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	4.068.809	3.272.774

16.5. Activos sujetos a retro arrendamiento

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

Las principales características del contrato son:

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

El precio de compraventa fue de M\$ 218.915, el valor nominal del contrato fue de M\$279.440, produciéndose una pérdida a diferir en el mismo período de vida útil del bien por un monto de M\$ 60.525. El saldo de la pérdida por amortizar corresponde a M\$ 50.672 y el monto cargado a resultado en el periodo 2012 asciende a M\$ 1.206.

## 17.IMPUESTOS DIFERIDOS

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

### 17.1. Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferido relativos a obligaciones por leasing	310.365	286.622
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	738.221	474.802
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	213.988	177.198
Activos por impuestos diferido relativos a provisión vacaciones	316.357	272.852
Activos por impuestos diferido relativo a eliminación de CM existencias	4.334.400	3.375.719
Activos por impuestos diferido relativos a efectos de IFRS al 1/01/2009	202.183	641.587
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	8.820.107	3.909.401
Activos por impuestos diferido relativos a otros	371.182	473.965
<b>Total</b>	<b>15.306.803</b>	<b>9.612.146</b>

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

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

### 17.2. Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos en leasing	1.057.977	787.665
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de intereses	2.007.760	1.289.675
Pasivos por impuestos diferido relativos a proyecto control de gestión		30.244
Pasivos por impuestos diferido relativos a contratos derivados		138.199
Pasivos por impuestos diferido marca	6.017.989	6.017.989
Pasivos por impuestos diferido software	88.312	99.929
Pasivos por impuestos diferido activo fijo	70.002	70.002
Pasivos por impuestos diferido base de datos	10.206	10.206
Pasivos por impuestos diferido existencias	312.344	312.344
Pasivos por impuestos diferido otros	584.323	567.473
<b>Total</b>	<b>10.148.913</b>	<b>9.323.726</b>

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

Movimientos en Activos por impuestos diferidos	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
<b>Activos por impuestos diferidos, saldo inicial</b>	<b>9.612.146</b>	<b>7.075.889</b>
Incremento (decremento) en Activos por impuestos diferidos	783.951	1.278.615
Incremento (decremento) Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	4.910.706	1.257.642
<b>Cambios en Activos por impuestos diferidos, total</b>	<b>5.694.657</b>	<b>2.536.257</b>
<b>Activos por impuestos diferidos, Saldo final</b>	<b>15.306.803</b>	<b>9.612.146</b>

Movimientos en Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
<b>Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial</b>	<b>9.323.726</b>	<b>8.644.955</b>
Incremento (decremento) en Pasivos por impuestos diferidos	825.187	678.771
<b>Cambios en Pasivos por impuestos diferidos, Total</b>	<b>825.187</b>	<b>678.771</b>
<b>Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final</b>	<b>10.148.913</b>	<b>9.323.726</b>

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

Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida (presentación)	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(7.692.310)	(6.529.766)
Beneficio por absorción de pérdida PPUA	982.682	895.756
Ajustes al impuesto corriente del periodo anterior	(176.747)	(171.743)
Otros gastos por impuesto corriente	113.659	(17.937)
<b>Gasto por impuestos corrientes, Neto, Total</b>	<b>(6.772.716)</b>	<b>(5.823.690)</b>
Ingreso diferido (gasto) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	4.602.822	1.857.486
Beneficio fiscal que surge de activos por impuestos no reconocidos previamente usados para reducir el gasto por impuesto diferido	266.648	25.795
Otro gasto por impuesto diferido		(189.417)
<b>Gasto por impuestos diferidos, Neto, Total</b>	<b>4.869.470</b>	<b>1.693.864</b>
<b>Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias</b>	<b>(1.903.246)</b>	<b>(4.129.826)</b>

### 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.

<b>Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Gasto por impuestos utilizando la tasa legal</b>	<b>(3.686.973)</b>	<b>(3.866.296)</b>
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imposables	(150.102)	566.007
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	(11.710)	(142.098)
Efecto impositivo de beneficio fiscal no reconocido anteriormente en el estado de resultados	(2.670)	
Efecto impositivo de una nueva evaluación de activos por impuestos diferidos no reconocidos	(32.900)	
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en periodos anteriores	(3.996)	1.184
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	1.170.863	(688.623)
<b>Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total</b>	<b>1.783.727</b>	<b>(263.530)</b>
Efecto impositivo por cambio en la tasa impositiva (3%, 1,5%)	814.242	
<b>Ingreso (Gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva</b>	<b>(1.903.246)</b>	<b>(4.129.826)</b>

Con fecha 27 de septiembre de 2012 se promulgó la ley N°20.630, esta ley modifica entre cosas la tasa de Impuesto a la Renta de Primera Categoría de un 17% a un 20%. Este cambio de tasa ha sido reconocido en el resultado del período de acuerdo a lo establecido en el párrafo 60 de la NIC 12, según el siguiente detalle:

<b>Efecto en resultado por cambio de tasa</b>	<b>M\$</b>
Efecto por impuestos corrientes	(576.924)
Efecto por Activos y Pasivos diferidos	1.391.166
<b>Total efecto en resultado por cambio de tasa al 31.12.2012</b>	<b>814.242</b>

## 18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

### 18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros corrientes	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Préstamos bancarios	375.916.691	290.650.598
Factoring	20.446.300	5.095.008
Instrumentos financieros	234.862	787
Arrendamiento financiero	498.943	815.548
<b>Total</b>	<b>397.096.796</b>	<b>296.561.941</b>

Otros pasivos financieros no corrientes	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Préstamos bancarios	22.840.750	31.985.471
Arrendamiento financiero	1.115.337	966.137
<b>Total</b>	<b>23.956.087</b>	<b>32.951.608</b>

### 18.2. Desglose de monedas y vencimientos

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

Detalle al 31.12.2012

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

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

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

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

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

Detalle al 31.12.2011

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

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			No Corriente			
							Vencimiento			Total Corriente al 31.12.2011 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2011 M\$
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	15.591.856			15.591.856			
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	1.195.205			1.195.205			
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	476.677			476.677			
Chile	BBVA	UF	Mensual	4,81%	4,81%	Hipotecaria	3.392.440			3.392.440			
Chile	BBVA	US\$	Mensual	2,54%	2,54%	Hipotecaria		1.411.405		1.411.405			
Chile	BBVA	PESOS	Mensual	6,89%	6,89%	Hipotecaria			1.013.776	1.013.776			
Chile	BBVA	PESOS	Mensual	6,72%	6,72%	Hipotecaria			1.358.438	1.358.438			
Chile	BCI	UF	Mensual	4,80%	4,80%	Hipotecaria			2.855.776	2.855.776			
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,20%	7,20%	Hipotecaria			3.875.240	3.875.240			
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,80%	7,80%	Hipotecaria			2.736.372	2.736.372			
Chile	BCI	PESOS	Mensual	8,16%	8,16%	Hipotecaria			4.411.978	4.411.978			
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,54%	7,54%	Hipotecaria		1.502.689		1.502.689			
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,56%	7,56%	Hipotecaria		1.801.134		1.801.134			
Chile	INTERNACIONAL	PESOS	Mensual	7,96%	7,96%	Hipotecaria	2.590.902			2.590.902			
Chile	INTERNACIONAL	UF	Mensual	5,92%	5,92%	Hipotecaria			2.526.857	2.526.857			
Chile	CHILE	UF	Mensual	4,18%	4,18%	Hipotecaria	10.189.048			10.189.048			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Mensual	7,49%	7,49%	Hipotecaria	2.023.280			2.023.280			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Mensual	7,49%	7,49%	Hipotecaria	1.287.818			1.287.818			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Mensual	7,49%	7,49%	Hipotecaria	7.287.855			7.287.855			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Mensual	7,68%	7,68%	Hipotecaria	2.510.133			2.510.133			
Chile	BICE	UF	Mensual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	10.380.061			10.380.061			
Chile	BICE	UF	Mensual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	335.216			335.216			
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Mensual	7,80%	7,80%	Hipotecaria		2.137.139		2.137.139			
Chile	BANCO CONSORCIO	UF	Mensual	5,30%	5,30%	Hipotecaria			2.230.059	2.230.059			
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	5,84%	5,84%	Hipotecaria			9.954.305	9.954.305			
Chile	CHILE	PESOS	Mensual	7,62%	7,62%	Hipotecaria	12.238.994			12.238.994			
Chile	CHILE	PESOS	Mensual	7,80%	7,80%	Hipotecaria			710.413	710.413			
Chile	CHILE	PESOS	Mensual	7,80%	7,80%	Hipotecaria		547.007		547.007			
Chile	SECURITY	PESOS	Mensual	7,32%	7,32%	Hipotecaria			2.015.453	2.015.453			
Chile	SECURITY	PESOS	Mensual	8,16%	8,16%	Hipotecaria		1.148.300		1.148.300			
Chile	BBVA	UF	Anual	4,81%	4,81%	Hipotecaria	5.624.375			5.624.375			
Chile	BBVA	PESOS	Anual	6,89%	6,89%	Hipotecaria			1.165.845	1.165.845			
Chile	BBVA	PESOS	Anual	6,89%	6,89%	Hipotecaria			811.023	811.023			
Chile	BICE	UF	Anual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	335.466			335.466			
Chile	BICE	UF	Anual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	3.415.835			3.415.835			
Chile	BICE	UF	Anual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	611.791			611.791			
Chile	BICE	UF	Anual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	1.019.639			1.019.639			
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	1.548.448			1.548.448			
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	2.194.722			2.194.722			
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	461.624			461.624			
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	1.003.531			1.003.531			
Chile	ESTADO	PESOS	Anual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	157.554			157.554			
Chile	CHILE	UF	Anual	4,18%	4,18%	Hipotecaria	5.868.246			5.868.246			
Chile	CHILE	UF	Anual	4,22%	4,22%	Hipotecaria	968.825			968.825			
Chile	CHILE	PESOS	Anual	7,44%	7,44%	Hipotecaria			1.070.310	1.070.310			
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Anual	7,92%	7,92%	Hipotecaria		2.106.931		2.106.931			
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	8,64%	8,64%	Hipotecaria		121.159		121.159			
Chile	ESTADO	UF	Mensual	7,35%	7,35%	Hipotecaria		563.691		563.691			
Chile	SECURITY	UF	Liberación de garantías	4,37%	4,37%	Hipotecaria	30.646			30.646			
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantías	7,56%	7,56%	Hipotecaria		453.119		453.119			

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			No Corriente			
							Vencimiento			Total	Vencimiento		Total no
							hasta 1 mes M\$	Más de 1 a 3 Meses M\$	Más de 3 a 12 Meses M\$	Corriente al 31.12.2011 M\$	1 a 5 Años M\$	Más de 5 Años M\$	Corriente al 31.12.2011 M\$
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantías	7,56%	7,56%	Hipotecaria		299.245		299.245			
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantías	7,68%	7,68%	Hipotecaria		155.099		155.099			
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantías	8,30%	8,30%	Hipotecaria			259.187	259.187			
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantías	8,45%	8,45%	Hipotecaria		561.183		561.183			
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantías	8,45%	8,45%	Hipotecaria		491.034		491.034			
Chile	SECURITY	UF	Liberación de garantías	5,49%	5,49%	Hipotecaria		6.473.432		6.473.432			
Chile	BBVA	UF	Mensual	4,81%	4,81%	Hipotecaria	4.596.296			4.596.296			
Chile	BBVA	PESOS	Mensual	6,88%	6,88%	Hipotecaria			1.216.531	1.216.531			
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,56%	7,56%	Hipotecaria	8.290.182			8.290.182			
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,56%	7,56%	Hipotecaria	3.028.331			3.028.331			
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,56%	7,56%	Hipotecaria	1.006.090			1.006.090			
Chile	BCI	PESOS	Mensual	7,56%	7,56%	Hipotecaria	6.237.758			6.237.758			
Chile	BICE	UF	Mensual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	3.466.818			3.466.818			
Chile	BICE	UF	Mensual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	509.826			509.826			
Chile	BICE	UF	Mensual	5,20%	5,20%	Hipotecaria	302.225			302.225			
Chile	BICE	UF	Mensual	4,30%	4,30%	Hipotecaria	1.132.802			1.132.802			
Chile	CHILE	UF	Mensual	4,18%	4,18%	Hipotecaria	7.797.646			7.797.646			
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	904.181			904.181			
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	2.107.414			2.107.414			
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	1.103.884			1.103.884			
Chile	ESTADO	PESOS	Mensual	7,94%	7,94%	Hipotecaria	1.103.884			1.103.884			
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	4,17%	4,17%	Hipotecaria	2.535.245			2.535.245			
Chile	SANTANDER	US\$	Mensual	2,74%	2,74%	sin garantía		25.646		25.646			
Chile	ESTADO	UF	Anual	4,36%	5,75%	Prenda		7.059.260		7.059.260			
Chile	ESTADO	UF	Anual	4,36%	6,08%	Prenda			8.020.427				
Chile	ESTADO	UF	Anual	4,36%	6,08%	Prenda					9.691.441	9.691.441	
<b>Total Préstamos bancarios</b>							<b>167.555.557</b>	<b>47.942.480</b>	<b>75.152.561</b>	<b>290.650.598</b>	<b>31.985.471</b>	<b>0</b>	<b>31.985.471</b>
Chile	BCI Factoring	UF	Al vencimiento	5,76%	5,76%				2.579.896				
Chile	BCI Factoring	UF	Al vencimiento	5,16%	5,16%		2.259.857			2.259.857			
Chile	Banchile Factoring	Pesos	Al vencimiento	7,44%	7,44%			255.255		255.255			
<b>Total Factoring</b>							<b>2.259.857</b>	<b>0</b>	<b>2.835.151</b>	<b>5.095.008</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Chile	CORPBANCA	UF	Semestral	3,75%	3,75%	Seguro de Tasa			502	502			
Chile	LARRAIN VIAL S.A.	US\$	Mensual	2,51%	2,51%	Seguro de Tasa			285	285			
<b>Total Instrumentos financieros</b>							<b>0</b>	<b>0</b>	<b>787</b>	<b>787</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Chile	CHILE	UF	Mensual	3,98%	3,98%	Leasing	14.383	28.683	131.447	174.513	771.165	105.355	876.520
Chile	CHILE	UF	Mensual	5,08%	5,08%	Leasing	1.687	3.305	15.221	20.213	89.617		89.617
Chile	BBVA	UF	Mensual	4,11%	4,11%	Leasing	480	964	971	2.415			
Chile	CHILE	UF	Mensual	2,72%	2,72%	Leasing	2.554	5.071	10.210	17.835			
Chile	BCI	UF	Mensual	5,29%	5,29%	Leasing	259	502	10.712	11.473			
Chile	BCI	UF	Mensual	6,83%	6,83%	Leasing	782	1.366	31.926	34.074			
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	8,55%	8,55%	Leasing	313	466	11.719	12.498			
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	3,60%	3,60%	Leasing	11.225	20.825	330.697	362.747			
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	7,97%	7,97%	Leasing	1.136	1.768	45.450	48.354			
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	8,55%	8,55%	Leasing	187	356	8.970	9.513			
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	12,77%	12,77%	Leasing			8.205	8.205			
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	12,53%	12,53%	Leasing			13.131	13.131			
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	6,31%	6,31%	Leasing			69.858	69.858			
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	6,32%	6,32%	Leasing			7.932	7.932			
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	8,55%	8,55%	Leasing			22.787	22.787			
<b>Total Arrendamientos Financiero</b>							<b>33.006</b>	<b>63.306</b>	<b>719.236</b>	<b>815.548</b>	<b>860.782</b>	<b>105.355</b>	<b>966.137</b>
<b>Totales</b>							<b>169.848.420</b>	<b>48.005.786</b>	<b>78.707.736</b>	<b>296.561.941</b>	<b>32.846.253</b>	<b>105.355</b>	<b>32.951.608</b>

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

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

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

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

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

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

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

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2011					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%			4.294.881				4.294.881
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%			469.455				469.455
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%			1.621.998				1.621.998
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%			2.744.999				2.744.999
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%			512.679				512.679
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,74%		1.764.097					1.764.097
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,41%	812.941						812.941
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%			1.528.762				1.528.762
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,45%			1.704.270				1.704.270
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	6,39%			1.050.637				1.050.637
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	USD	2,54%		591.167					591.167
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	4,40%			1.552.013				1.552.013
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	UF	4,40%			2.272.958				2.272.958
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	6,98%			1.447.560				1.447.560
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,08%			2.297.239				2.297.239
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,68%	3.069.520						3.069.520
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,68%		2.358.192					2.358.192
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	UF	4,30%	1.022.243						1.022.243
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	8,04%		1.693.362					1.693.362
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	1,18%	735.423						735.423
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	1,18%	3.158.194						3.158.194
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	1,18%	583.690						583.690
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	1,18%	2.127.470						2.127.470
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	2,51%		1.170.244					1.170.244
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	1,18%	1.124.487						1.124.487
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	1,18%	450.208						450.208
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	USD	2,51%		1.030.403					1.030.403
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	4,60%		189.067					189.067
97.023.000-0	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	UF	3,75%				22.716.688			22.716.688
97.023.000-0	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,14%	2.137.485						2.137.485
97.023.000-0	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,56%		3.455.988					3.455.988
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,39%		323.092					323.092
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,83%		1.060.794					1.060.794
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,39%		425.982					425.982
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,25%		512.725					512.725
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,43%		506.851					506.851
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,39%		673.152					673.152
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,44%		660.308					660.308
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	USD	3,39%		390.969					390.969
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	UF	4,17%	4.622.141						4.622.141
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	USD	2,69%	3.498.504						3.498.504
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	USD	2,35%		3.734.171					3.734.171
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,28%		518.201					518.201
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,28%		1.036.402					1.036.402
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,28%		1.036.402					1.036.402
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,28%		2.072.804					2.072.804
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	8,72%	4.386.198						4.386.198
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	4,18%	81.432						81.432
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	4,18%	150.799						150.799
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	7,44%		274.141					274.141

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2011					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
76.089.395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	UF	4,37%	30.682						30.682
76.089.395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,56%		304.675					304.675
76.089.395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,56%		461.340					461.340
76.089.395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,68%		157.757					157.757
76.089.395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	8,30%		269.633					269.633
76.089.395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	8,45%		571.827					571.827
76.089.395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	8,45%		500.349					500.349
76.113.822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	SECURITY	UF	6,10%		6.508.682					6.508.682
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	UF	4,30%	1.134.276						1.134.276
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	UF	5,20%	3.476.240						3.476.240
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	UF	5,20%	511.212						511.212
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	UF	5,20%	303.046						303.046
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	CHILE	UF	4,18%	7.807.584						7.807.584
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	2.113.439						2.113.439
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	1.107.039						1.107.039
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	1.107.039						1.107.039
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	906.766						906.766
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,56%	3.031.491						3.031.491
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,56%	8.298.834						8.298.834
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,56%	1.007.140						1.007.140
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,56%	6.244.268						6.244.268
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BBVA	UF	4,81%	4.610.294						4.610.294
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%			1.275.538				1.275.538
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	4,17%	2.536.699						2.536.699
96.797.930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	USD	2,74%		25.646					25.646
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BBVA	UF	4,81%	5.641.504						5.641.504
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BBVA	PESOS	6,89%			850.359				850.359
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BBVA	PESOS	6,89%			1.222.391				1.222.391
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BICE	UF	5,20%	613.454						613.454
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BICE	UF	5,20%	336.377						336.377
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BICE	UF	5,20%	3.425.119						3.425.119
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BICE	UF	5,20%	1.022.424						1.022.424
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	CHILE	UF	4,18%	5.875.725						5.875.725
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	CHILE	PESOS	7,44%		1.099.008					1.099.008
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	CHILE	UF	4,22%	970.063						970.063
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,92%		2.141.581					2.141.581
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	1.552.874						1.552.874
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	2.200.995						2.200.995
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	1.006.399						1.006.399
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	462.944						462.944
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	158.005						158.005
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	UF	5,75%		6.694.289					6.694.289
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	UF	6,08%			8.381.573				8.381.573
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	UF	6,08%				10.057.887			10.057.887
99.586.120-8	EMPRESA CONSTRUCTORA SOCOVESA TECSA S.A.	ESTADO	UF	7,35%		570.439					570.439
96.789.820-1	SOCOVESA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.	ESTADO	PESOS	8,64%		123.010					123.010
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	6,72%			1.407.965				1.407.965
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	UF	4,81%	3.402.771						3.402.771
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	6,89%			1.062.949				1.062.949
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	DÓLAR	2,54%		1.414.579					1.414.579

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2011					PLAZO M\$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M\$
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	UF	5,30%				2.349.202			2.349.202
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	4,80%			2.964.772				2.964.772
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,76%			2.720.663				2.720.663
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,20%			4.073.600				4.073.600
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	8,16%			4.522.732				4.522.732
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,80%			2.823.225				2.823.225
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,54%			1.521.128				1.521.128
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,16%	2.263.082						2.263.082
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,56%			1.834.020				1.834.020
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	UF	5,20%	10.408.272						10.408.272
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	UF	5,20%	336.127						336.127
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,49%	2.025.373						2.025.373
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,49%	1.289.150						1.289.150
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,49%	7.295.395						7.295.395
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,68%	2.516.000						2.516.000
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	15.636.426						15.636.426
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	1.198.622						1.198.622
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	7,94%	478.040						478.040
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	INTERNACIONAL	PESOS	7,96%	2.598.322						2.598.322
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	INTERNACIONAL	UF	5,92%			2.585.918				2.585.918
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	7,80%			7.144.848				7.144.848
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	UF	4,18%	10.202.033						10.202.033
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,80%			2.168.477				2.168.477
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	7,32%			2.073.200				2.073.200
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	8,16%			1.170.399				1.170.399
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	CHILE	PESOS	7,62%	12.269.615						12.269.615
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A.	SANTANDER	UF	5,84%			10.183.808				10.183.808
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,80%			555.628				555.628
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,80%			734.296				734.296
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	UF	3,60%	11.638		58.191	69.829	244.401		384.059
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,30%	298		1.495	1.794	7.175	1.794	12.556
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,30%	1.294		6.472	7.766	31.065	12.944	59.542
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	6,83%	881		4.404	5.285	21.140	7.047	38.757
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FACTORLINE	UF	7,97%	1.145		5.725	6.870	27.481	13.740	54.961
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FACTORLINE	UF	8,55%	231		1.157	1.388	5.554	2.546	10.876
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FACTORLINE	UF	8,55%	316		1.578	1.894	7.576	3.157	14.521
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FACTORLINE	UF	8,55%	741		3.704	4.445	16.298		25.188
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	6,31%	3.212		16.058	19.269	35.327		73.866
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	6,32%	315		1.576	1.891	946		4.728
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	12,53%	746		3.728	3.728	5.964		14.165
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	12,77%	581		2.905	3.486	1.743		8.715
95.345.000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.	CHILE	UF	2,72%	2.567		15.402				17.969
95.345.000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.	BBVA	UF	4,11%	488		1.952				2.440
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	5,08%	2.107		10.533	10.533	52.664	48.451	124.287
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	3,98%	17.753		71.014	106.520	426.082	426.082	1.171.725
<b>TOTALES</b>					<b>167.416.206</b>	<b>83.844.902</b>	<b>45.701.958</b>	<b>36.007.193</b>	<b>515.760</b>	<b>124.274</b>	<b>333.610.293</b>

### 18.3. Obligaciones por arrendamiento financiero

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

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

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 Chile
Almagro S.A.	Pisos 1,2,3 y 4 Edificio Corporativo	144 meses	3,98%	UF	30-05-2017	Banco Chile
Ascofan Inversiones S.A.	Puntales	48 meses	4,32%	UF	22-02-2016	Banco 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 Camioneta Chevrolet Colorado II CC 3.7 \$WD	36 meses	10,32%	UF	20-06-2013	Banco Santander
Constructora Socovesa Temuco S.A	11 Camionetas Chevrolet D-Max TH CC 3.0	36 meses	5,79%	UF	20-10-2013	Banco Santander
Constructora Socovesa Temuco S.A	1 Camioneta Kia Frontier2	36 meses	6,12%	UF	20-03-2014	Banco Santander
Constructora Socovesa Temuco S.A	1 Camioneta Chevrolet D-Max TH cc3.0 y 1 Camioneta Chevrolet Colorado II CC 3.7	36 meses	7,00%	UF	15-09-2014	Factorline
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 Camioneta Volkswagen Amarok Power Plus Motor 2.0 TDI 163	48 meses	5,17%	UF	25-05-2015	BCI Leasing
Constructora Socovesa Santiago S.A.	4 Camionetas Chevrolet DC D-Max TH CC 2.5D 2WD Nuevas	48 meses	7,21%	UF	15-07-2015	BCI Leasing
Constructora Socovesa Santiago S.A.	3 X Volkswagen Amarok Power Plus 4X4 (LEASE BACK)	36 meses	7,04%	UF	25-05-2015	BCI Leasing
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 X Volkswagen Amarok Power Plus 4X4 (LEASE BACK)	24 meses	7,55%	UF	25-04-2014	BCI Leasing
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 Camioneta Volkswagen Amarok Power Plus Motor 2.0 TDI 163	48 meses	8,24%	UF	01-09-2015	Factorline
Constructora Socovesa Santiago S.A.	5 Camionetas Chevrolet DC D-Max TH CC 2.5D 2WD Nuevas	48 meses	6,70%	UF	01-11-2015	Factorline
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 Camioneta Chevrolet DC D-Max TH CC 2.5D 2WD Nuevas	48 meses	6,92%	UF	25-10-2015	Factorline
Constructora Socovesa Santiago S.A.	Maquinarias Varias	36 meses	4,25%	UF	10-08-2014	Banco Santander
Constructora Socovesa Santiago S.A.	3 Furgones Hyundai GL 2,5 TCI 3S 2012	48 meses	5,12%	UF	10-04-2016	Banco Santander
Constructora Socovesa Santiago S.A.	2 Camioneta Chevrolet DC D-Max TH CC 2.5D 2WD Nuevas	48 meses	5,38%	UF	26-05-2016	Banco Santander
Constructora Socovesa Santiago S.A.	3 Camionetas Chevrolet DC D-Max TH CC 2.5D 2WD Nuevas	48 meses	10,42%	UF	20-02-2016	Tranner
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 X Volkswagen Amarok Power Plus 2.0 TDI	48 meses	6,20%	UF	11-08-2016	Banco Santander

#### 18.4. Operaciones de Factoring y Confirming

##### a) Saldos vigentes de operaciones de factoring y confirming

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

Saldos al 31 de diciembre de 2012

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

Saldos al 31 de diciembre de 2011

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

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, no existen saldos vigentes de operaciones de confirming.

b) Operaciones acumuladas de factoring y confirming

Los montos acumulados de factoring para los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, son los siguientes:

Para el año 2012

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

Para el año 2011

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

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

Para el año 2011

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

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

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

### Al 31 de diciembre de 2012

Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Anticipos y depósitos de clientes	26.729.049	9.467	26.738.516
Proveedores	9.533.836	7.190.475	16.724.311
Obligaciones por compras de terrenos	12.284.008		12.284.008
Retenciones	5.432.992	1.420.488	6.853.480
Otras cuentas por pagar	5.291.168	538.465	5.829.633
Reconocimiento cierre de proyectos	5.703.171		5.703.171
Dividendos por pagar	5.288.457		5.288.457
Anticipos de contratos de construcción	1.174.078	3.671.866	4.845.944
Retenciones a subcontratistas	2.135.860	1.444.389	3.580.249
Documentos por pagar	294.682	20.072	314.754
Préstamos enlaces	2.170		2.170
<b>Total</b>	<b>73.869.471</b>	<b>14.295.222</b>	<b>88.164.693</b>

### Al 31 de diciembre de 2011

Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Anticipos y depósitos de clientes	15.672.557		15.672.557
Proveedores	8.785.130	3.113.629	11.898.759
Obligaciones por compras de terrenos	8.621.769		8.621.769
Retenciones	2.619.116	812.216	3.431.332
Otras cuentas por pagar	4.013.611	548.420	4.562.031
Reconocimiento cierre de proyectos	3.288.510		3.288.510
Dividendos por pagar	4.371.551		4.371.551
Anticipos de contratos de construcción	803.684	4.699.606	5.503.290
Retenciones a subcontratistas	694.138	1.920.160	2.614.298
Documentos por pagar	1.496.564		1.496.564
Préstamos enlaces	57.365		57.365
<b>Total</b>	<b>50.423.995</b>	<b>11.094.031</b>	<b>61.518.026</b>

### Al 31 de diciembre de 2012

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

### Al 31 de diciembre de 2011

Otras Cuentas por Pagar, No Corrientes	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Otras cuentas por pagar (1)	4.325.042		4.325.042
<b>Total</b>	<b>4.325.042</b>	<b>0</b>	<b>4.325.042</b>

(1) Corresponde a deudas por compra de terrenos por UF154.000 a diciembre de 2012 y por UF194.000 al 31 de diciembre de 2011 (fecha de vencimiento 30 de julio de 2014).

El detalle de los plazos de vencimiento para los saldos vigentes del ítem “Proveedores” del rubro “Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar” al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

**Al 31 de diciembre de 2012**

Montos según plazo de pago	Tipo de Proveedor			Total M\$
	Materiales y Equipos	Servicios	Otros	
Hasta 30 Días	913.979	989.970	41.097	1.945.046
31 a 60 Días	873.466	649.089	106.907	1.629.462
61 a 90 Días	2.099.247	889.896	98.979	3.088.122
91 a 120 Días	3.088.408	4.041.621	87.440	7.217.469
121 a 365 Días	0	0	597	597
366 y más	0	0	16.838	16.838
<b>Total M\$</b>	<b>6.975.100</b>	<b>6.570.576</b>	<b>351.859</b>	<b>13.897.535</b>
Período promedio de pago (días)	50	20	45	

**Al 31 de diciembre de 2011**

Montos según plazo de pago	Tipo de Proveedor			Total M\$
	Materiales y Equipos	Servicios	Otros	
Hasta 30 Días	162.739	216.994	4.808	384.541
31 a 60 Días	471.459	486.106	6.147	963.712
61 a 90 Días	1.610.598	717.320	20.235	2.348.153
91 a 120 Días	2.223.531	2.288.924	50.996	4.563.451
121 a 365 Días	19.041	71	0	19.112
366 y más	0	0	0	0
<b>Total M\$</b>	<b>4.487.367</b>	<b>3.709.416</b>	<b>82.186</b>	<b>8.278.969</b>
Período promedio de pago (días)	50	20	45	

El detalle de la morosidad del ítem “Proveedores” del rubro “Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar” al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

**Al 31 de diciembre de 2012**

Montos según días vencidos	Tipo de Proveedor			Total M\$
	Materiales y Equipos	Servicios	Otros	
Hasta 30 Días	445.666	245.540	33.679	724.886
31 a 60 Días	286.186	232.614	10.404	529.204
61 a 90 Días	244.286	222.268	6.955	473.509
91 a 120 Días	110.740	99.238	2.129	212.107
121 a 365 Días	303.900	322.243	16.900	643.042
366 y más	124.341	111.501	8.186	244.028
<b>Total M\$</b>	<b>1.515.119</b>	<b>1.233.403</b>	<b>78.253</b>	<b>2.826.776</b>

**Al 31 de diciembre de 2011**

Montos según días vencidos	Tipo de Proveedor			Total M\$
	Materiales y Equipos	Servicios	Otros	
Hasta 30 Días	55.358	120.556	161.293	337.206
31 a 60 Días	21.209	110.547	497	132.253
61 a 90 Días	65.448	135.904	1.787	203.138
91 a 120 Días	41.525	79.846	3.519	124.890
121 a 365 Días	188.192	595.069	14.839	798.100
366 y más	1.647.818	354.805	21.581	2.024.203
<b>Total M\$</b>	<b>2.019.550</b>	<b>1.396.725</b>	<b>203.515</b>	<b>3.619.790</b>

## 20. OTRAS PROVISIONES

### 20.1. Provisiones

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

Provisiones	31.12.2012		31.12.2011	
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Provisión garantía post-venta	2.532.858		1.707.902	
Provisión déficit asociadas		31.808		97.128
<b>Total</b>	<b>2.532.858</b>	<b>31.808</b>	<b>1.707.902</b>	<b>97.128</b>

Información adicional

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

### 20.2 Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes

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

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

## 21. PATRIMONIO NETO

### 21.1 Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2012, el capital social asciende a M\$ 127.688.597.-

### 21.2. Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2012 el capital de la Sociedad está representado por 1.223.935.691 acciones suscritas y pagadas sin valor nominal.

### 21.3. Dividendos

- Dividendos pagados en 2012

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 12 de abril de 2012, se acordó pagar un dividendo definitivo, en dinero, ascendente a \$3,90.- por acción.

Efecto en patrimonio neto	31.12.2012 M\$
Dividendo mínimo al 31.12.2011	4.095.943
Dividendo efectivamente pagado en 2012	(4.773.349)
Dividendo mínimo al 31.12.2012	(3.430.445)
Efecto en patrimonio neto	(4.107.851)

- Dividendos pagados en 2011

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

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

### 21.4. Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

Otras partidas del patrimonio	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Primas de emisión		
Sobrepeso ventas de acciones propias	49.597.096	49.597.096
Reservas por diferencias de cambio por conversión, inversiones en el exterior	(952.544)	(738.202)
Otras reservas varias		
Reconocimiento de efectos por unificación de intereses	2.655.748	2.655.748
Otras reservas	3.816.083	3.816.083
<b>Total</b>	<b>55.116.383</b>	<b>55.330.725</b>

#### Información adicional

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

#### **21.5. Gestión del capital**

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

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

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

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

## 22.INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

### 22.1. Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los Ingresos de actividades ordinarias para los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Al 31 de diciembre de 2012			Al 31 de diciembre de 2011		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$
<b>Ventas de inmuebles</b>	<b>226.304.449</b>	<b>0</b>	<b>226.304.449</b>	<b>221.822.675</b>	<b>129.298</b>	<b>221.951.973</b>
Casas	120.757.757		120.757.757	115.498.947		115.498.947
Departamentos	104.318.453		104.318.453	106.323.728	129.298	106.453.026
Oficinas	1.228.239		1.228.239			
<b>Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago</b>	<b>2.808.933</b>	<b>0</b>	<b>2.808.933</b>	<b>3.528.462</b>	<b>0</b>	<b>3.528.462</b>
Casas	704.613		704.613	815.915		815.915
Departamentos	2.104.320		2.104.320	2.712.547		2.712.547
<b>Venta de terrenos</b>	<b>45.984.515</b>	<b>0</b>	<b>45.984.515</b>	<b>14.747.540</b>	<b>0</b>	<b>14.747.540</b>
<b>Ventas ingeniería y construcción</b>	<b>0</b>	<b>49.559.039</b>	<b>49.559.039</b>	<b>0</b>	<b>76.218.201</b>	<b>76.218.201</b>
Montaje Industrial		12.570.162	12.570.162		11.643.360	11.643.360
Edificaciones		36.988.877	36.988.877		64.574.841	64.574.841
<b>Otras ventas y servicios</b>	<b>6.230.101</b>	<b>115.042</b>	<b>6.345.143</b>	<b>4.323.905</b>	<b>159.626</b>	<b>4.483.531</b>
Ventas y servicios varios	1.270.200	115.042	1.385.242	710.337	159.626	869.963
Venta de servicios (SELAR)	468.394		468.394	460.332		460.332
Otras ventas de constructoras	3.643.506		3.643.506	2.786.615		2.786.615
Ingresos por arriendos	848.001		848.001	366.621		366.621
<b>Total</b>	<b>281.327.998</b>	<b>49.674.081</b>	<b>331.002.079</b>	<b>244.422.582</b>	<b>76.507.125</b>	<b>320.929.707</b>

### 22.2. Otros ingresos, por función

El detalle de los Otros ingresos por función para los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Otros ingresos, por función	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Asesorías y servicios prestados	3.368.403	885.765
Reverso provisiones	646.221	12.138
Utilidad en venta de activos	69.819	38.992
Indemnizaciones recibidas	55.733	
Otros ingresos	378.303	325.875
<b>Total</b>	<b>4.518.479</b>	<b>1.262.770</b>

## 23.COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

El detalle de los Resultados Relevantes para los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

### 23.1 Gastos de administración

Gastos de administración	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Remuneraciones de administración	19.474.125	16.012.412
Gastos generales	4.374.948	4.166.160
Gastos de comercialización	2.682.806	2.972.235
Honorarios de administración	2.439.948	1.892.130
Gastos de mantención stock	2.023.438	2.018.115
Depreciaciones	604.978	653.011
Amortización intangibles	308.693	343.821
Contribuciones	2.303.071	1.539.014
Donaciones	53.895	125.339
<b>Total</b>	<b>34.265.902</b>	<b>29.722.237</b>

### 23.2 Gastos por depreciación

Gastos por depreciación	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
En gastos de administración	559.548	607.206
En costo de explotación	1.161.649	1.013.824
Activada	27.563	24.719
Depreciación de propiedades de inversión (en GAV)	45.430	45.805
Depreciación de propiedades de inversión (en costo)	48.203	
<b>Total</b>	<b>1.842.393</b>	<b>1.691.554</b>

### 23.3 Otros gastos, por función

Otros gastos, por función	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Pérdida en venta de activo fijo	36.628	87.946
Multas e intereses	62.310	29.937
Pérdida de activos incobrables	252.962	499.087
Otros gastos fuera de explotación	359.556	490.733
<b>Total</b>	<b>711.456</b>	<b>1.107.703</b>

### 23.4 Ingresos financieros

Ingresos financieros	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Reajustes e intereses por activos financieros	344.523	276.467
Reajustes e intereses empresas relacionadas	15.462	131.320
Otros	437.759	1.519.741
<b>Total</b>	<b>797.744</b>	<b>1.927.528</b>

### 23.5 Costos financieros

Costos financieros	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Reajustes e intereses con empresas relacionadas	514.818	782.125
Intereses por leasing	89.481	72.669
Intereses por factoring	429.983	
Reajustes e intereses créditos bancarios	13.932.371	14.000.228
Otros gastos bancarios (a)	1.386.386	970.291
<b>Total</b>	<b>16.353.039</b>	<b>15.825.313</b>

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

### 23.6 Resultados por unidades de reajustes

Resultados por unidades de reajustes	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Reajustes de impuestos	206.177	112.226
Reajustes otros activos	308.926	1.061.026
Reajustes de otros pasivos	(249.133)	(1.054.179)
<b>Total</b>	<b>265.970</b>	<b>119.073</b>

### 23.7 Diferencias de cambios

Diferencias de cambio	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Otros activos	(137)	0
Otros pasivos	2.058	0
<b>Total</b>	<b>1.921</b>	<b>0</b>

## 24 COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION

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

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

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

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

Composición de las propiedades de inversión		
Composición Propiedades de Inversión	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Terrenos	87.231.029	76.199.090
Urbanizaciones	37.371.235	29.861.774
Bienes inmuebles	4.273.883	5.215.039
<b>Propiedades de inversión, saldo Final</b>	<b>128.876.147</b>	<b>111.275.903</b>

Movimientos de las propiedades de inversión	TOTAL 31.12.2012 M\$	TOTAL 31.12.2011 M\$
<b>Saldo Inicial</b>	111.275.903	<b>102.401.494</b>
Adiciones, propiedades de inversión	41.244.323	30.281.726
Transferencias a inventarios	(12.242.768)	(19.595.261)
Ventas de propiedades de inversión	(16.127.522)	(10.378.302)
Otro incremento (decremento), propiedades de inversión (1)	4.726.211	8.566.246
<b>Cambios en propiedades de inversión, total</b>	<b>17.600.244</b>	<b>8.874.409</b>
<b>Propiedades de inversión, Saldo Final</b>	<b>128.876.147</b>	<b>111.275.903</b>

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

El detalle de los ingresos y costos de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Ingresos y costos de las Propiedades de Inversión	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	361.021	178.772
Costos de operación de Propiedades de Inversión	(5.627)	
Depreciación de Propiedades de Inversión	(91.756)	(45.805)
<b>Resultado de la renta de Propiedades de Inversión</b>	<b>263.638</b>	<b>132.967</b>

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

Propiedades de Inversión vendidas	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Precio de ventas	38.438.239	14.747.540
Valor libro de la propiedad	(20.277.078)	(10.378.302)
<b>Resultado de la venta</b>	<b>18.161.161</b>	<b>4.369.238</b>

El detalle de las propiedades de inversión por comunas para los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Detalle de las propiedades de inversión por comuna		
Comuna	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Puerto Montt	19.950.912	21.182.190
Lampa	16.916.418	16.058.263
Colina	15.086.126	8.676.728
Buin	7.736.557	7.735.937
Temuco	6.476.174	4.221.550
Valdivia	5.930.346	6.225.856
Renca	5.592.462	4.617.453
Concepción	5.392.611	3.736.778
San Bernardo	4.895.240	2.441.428
Maipu	4.573.814	4.573.915
Huechuraba	3.958.678	3.958.678
Lo Barnechea	3.949.234	1.251.466
Quilicura	2.997.575	2.997.575
Los Angeles	2.955.857	1.215.776
San Miguel	2.672.244	3.361.320
Pudahuel	2.315.437	
Rancagua	2.206.760	2.208.623
Cerrillos	1.908.254	1.908.254
Macul	1.766.710	1.766.710
Pucón	1.695.131	1.695.131
Talca	1.582.403	634.020
Osorno	1.498.854	1.378.932
Chillán	1.468.232	1.126.838
Machali	948.510	1.102.885
Antofagasta	883.380	1.209.575
Graneros	811.605	704.600
Castro	563.974	1.484.062
La Serena	540.241	540.240
Puerto Varas	499.430	499.430
Villarrica	318.520	405.001
La Union	258.563	258.563
Las Condes	185.686	1.403.867
Frutillar	175.017	175.017
Lautaro	165.192	165.192
Coyhaique		354.050
<b>Total</b>	<b>128.876.147</b>	<b>111.275.903</b>

## 25 PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.12.2012				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
				Patrimonio	Resultados
%	M\$	M\$	M\$	M\$	
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	30,00000%	7.736.772	(1.221.395)	2.321.032	(366.419)
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	30,00000%	(3.653.028)	(467.344)	(1.095.908)	(140.203)
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos S.A.	72,00000%	(234.077)	(11.915)	(168.535)	(8.577)
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,67000%	7.819.727	9.187.701	5.213.412	6.125.440
Consortio Inmobiliario Macul S.A.	50,00000%	(439.128)	(230.650)	(219.564)	(115.325)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,33000%	(554.989)	390.567	(184.978)	130.176
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,67000%	(236.472)	(37.316)	(157.656)	(24.879)
Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	3.255	314.853	3.093	299.110
Socovesa División Inmobiliaria S.A.	95,00000%	2.253	252.934	2.141	240.287
Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	50,00000%	655.206	(8.467)	327.603	(4.234)
Inmobiliaria Misiones S.A.	50,00000%	1.510.253	(39.173)	755.127	(19.587)
Empresa Constructora Socovesa Tecsa S.A.	50,00000%	(3.048.144)	(3.197.172)	(1.524.072)	(1.598.586)
Empresa Constructora Socovesa De Mussy S.A.	50,00000%	(380.624)	4.022	(190.312)	2.011
Consortio Constructor CS Ltda	50,00000%	(1.535.463)	(2.739.093)	(767.732)	(1.369.547)
Consortio Constructor DSC Ltda	66,66000%	0	0	0	0
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,00000%	1.106.004	(170.071)	553.002	(85.036)
Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A.	30,00000%	(169.700)	(92.234)	(50.910)	(27.670)
Inmobiliaria Nueva Santa María S.A.	10,00000%	(231.216)	(111.571)	(23.122)	(11.157)
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	2.903	889.646	2.758	845.168
Almagro División Inmobiliaria S.A.	95,00000%	2.662	754.030	2.530	716.329
Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A.	95,00000%	7.351	536.375	6.983	509.556
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,00100%	52.164.992	7.234.259	522	72
Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	0,00010%	1.947.412	1.272.077	2	1
Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A. (1)	0,00000%	37.025.953	2.841.288	0	0
Constructora Socovesa Sur .A. (2)	0,05000%	2.376.148	75.787	1.188	38
Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A. (1)	0,00000%	37.914.896	5.144.846	0	0
Constructora Socovesa Temuco S.A.	0,02500%	323.778	(649.706)	81	(162)
Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	0,00001%	(4.979.799)	(11.037.131)	0	(1)
Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	0,01000%	2.111.487	111.946	211	11
<b>Total</b>				<b>4.806.896</b>	<b>5.096.816</b>

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

(1) Con fecha 27 de diciembre de 2012 Constructora Socovesa Sur S.A. compró la participación minoritaria que existía en Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A. e Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A..

(2) Con fecha 8 de febrero de 2012 Constructora Socovesa Valdivia S.A. pasó a llamarse Constructora Socovesa Sur S.A..

## 26 INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

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

Estados de Situación Financiera al 31.12.2012	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
<b>ACTIVOS</b>				
<b>Activos corrientes</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	10.542.683	3.012.165	(273.851)	13.280.997
Otros activos financieros, corrientes	140.202			140.202
Otros activos no financieros, corrientes	966.497	8.412		974.909
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	129.925.428	7.323.198	21.536.663	158.785.289
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	35.377.276	2.338.462	(36.978.065)	737.673
Inventarios	356.864.624	21.536.663	(21.402.722)	356.998.565
Activos por impuestos, corrientes	10.703.143	6.074.358		16.777.501
<b>Total de Activos corrientes</b>	<b>544.519.853</b>	<b>40.293.258</b>	<b>(37.117.975)</b>	<b>547.695.136</b>
<b>Activos no corrientes</b>				
Otros activos financieros, no corrientes	3.475.865			3.475.865
Derechos por cobrar, no corrientes	891.893			891.893
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	187.611.814		(184.947.508)	2.664.306
Activos intangibles distintos de la plusvalía	48.294.173	28.281		48.322.454
Plusvalía	12.900.421			12.900.421
Propiedades, planta y equipo	18.765.861	1.271.403		20.037.264
Propiedad de inversión	126.560.710	2.315.437		128.876.147
Activos por impuestos diferidos	9.750.023	5.556.780		15.306.803
<b>Total de Activos no corrientes</b>	<b>408.250.760</b>	<b>9.171.901</b>	<b>(184.947.508)</b>	<b>232.475.153</b>
<b>Total de activos</b>	<b>952.770.613</b>	<b>49.465.159</b>	<b>(222.065.483)</b>	<b>780.170.289</b>
<b>Patrimonio y pasivos</b>				
<b>Pasivos</b>				
<b>Pasivos corrientes</b>				
Otros pasivos financieros, corrientes	396.238.166	858.630		397.096.796
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	82.407.135	14.295.222	(8.537.664)	88.164.693
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	14.033.402	41.777.585	(36.978.065)	18.832.922
Otras provisiones, corrientes	2.532.858			2.532.858
Pasivos por Impuestos, corrientes	2.347.446			2.347.446
Otros pasivos no financieros, corrientes	1.369.241			1.369.241
<b>Total de Pasivos Corrientes</b>	<b>498.928.248</b>	<b>56.931.437</b>	<b>(45.515.729)</b>	<b>510.343.956</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Otros pasivos financieros, no corrientes	23.956.087			23.956.087
Otras cuentas por pagar, no corrientes	3.517.476			3.517.476
Otras provisiones, no corrientes	31.808			31.808
Pasivo por impuestos diferidos	10.148.913			10.148.913
<b>Total de Pasivos no corrientes</b>	<b>37.654.284</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37.654.284</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>536.582.532</b>	<b>56.931.437</b>	<b>(45.515.729)</b>	<b>547.998.240</b>
<b>Patrimonio</b>				
Capital emitido	260.115.240	15.720.340	(148.146.983)	127.688.597
Ganancias (pérdidas) acumuladas	76.337.781	(20.857.932)	(10.919.676)	44.560.173
Primas de emisión	49.597.096			49.597.096
Otras reservas	22.931.632	157.793	(17.570.138)	5.519.287
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>408.981.749</b>	<b>(4.979.799)</b>	<b>(176.636.797)</b>	<b>227.365.153</b>
Participaciones no controladoras	7.206.332	(2.486.479)	87.043	4.806.896
<b>Patrimonio total</b>	<b>416.188.081</b>	<b>(7.466.278)</b>	<b>(176.549.754)</b>	<b>232.172.049</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>	<b>952.770.613</b>	<b>49.465.159</b>	<b>(222.065.483)</b>	<b>780.170.289</b>

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

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Resultados Integrales se presenta a continuación:

Estados de Resultados al 31.12.2012	Unidades de negocio		Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
<b>Estado de Resultados</b>			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	281.327.998	49.674.081	331.002.079
Costo de ventas	(205.256.053)	(61.669.786)	(266.925.839)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>76.071.945</b>	<b>(11.995.705)</b>	<b>64.076.240</b>
Otros ingresos, por función	4.373.305	145.174	4.518.479
Gasto de administración	(30.875.555)	(3.390.347)	(34.265.902)
Otros gastos, por función	(630.605)	(80.851)	(711.456)
Ingresos financieros	767.858	29.886	797.744
Costos financieros	(13.903.904)	(2.449.135)	(16.353.039)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	104.923		104.923
Diferencias de cambio	1.921		1.921
Resultados por unidades de reajuste	253.146	12.824	265.970
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>	<b>36.163.034</b>	<b>(17.728.154)</b>	<b>18.434.880</b>
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(5.625.835)	3.722.589	(1.903.246)
<b>Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas</b>	<b>30.537.199</b>	<b>(14.005.565)</b>	<b>16.531.634</b>
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>30.537.199</b>	<b>(14.005.565)</b>	<b>16.531.634</b>
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a</b>			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	22.471.949	(11.037.131)	11.434.818
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	8.065.250	(2.968.434)	5.096.816
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>30.537.199</b>	<b>(14.005.565)</b>	<b>16.531.634</b>

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

a) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el detalle los ingresos provenientes de actividades ordinarias desagregadas por unidad de negocio es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Al 31 de diciembre de 2012			Al 31 de diciembre de 2011		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Consolidado M\$
<b>Ventas de inmuebles</b>	<b>226.304.449</b>	<b>0</b>	<b>226.304.449</b>	<b>221.822.675</b>	<b>129.298</b>	<b>221.951.973</b>
Casas	120.757.757		120.757.757	115.498.947		115.498.947
Departamentos	104.318.453		104.318.453	106.323.728	129.298	106.453.026
Oficinas	1.228.239		1.228.239			
<b>Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago</b>	<b>2.808.933</b>	<b>0</b>	<b>2.808.933</b>	<b>3.528.462</b>	<b>0</b>	<b>3.528.462</b>
Casas	704.613		704.613	815.915		815.915
Departamentos	2.104.320		2.104.320	2.712.547		2.712.547
<b>Venta de terrenos</b>	<b>45.984.515</b>	<b>0</b>	<b>45.984.515</b>	<b>14.747.540</b>	<b>0</b>	<b>14.747.540</b>
<b>Ventas ingeniería y construcción</b>	<b>0</b>	<b>49.559.039</b>	<b>49.559.039</b>	<b>0</b>	<b>76.218.201</b>	<b>76.218.201</b>
Montaje Industrial		12.570.162	12.570.162		11.643.360	11.643.360
Edificaciones		36.988.877	36.988.877		64.574.841	64.574.841
<b>Otras ventas y servicios</b>	<b>6.230.101</b>	<b>115.042</b>	<b>6.345.143</b>	<b>4.323.905</b>	<b>159.626</b>	<b>4.483.531</b>
Ventas y servicios varios	1.270.200	115.042	1.385.242	710.337	159.626	869.963
Venta de servicios (SELAR)	468.394		468.394	460.332		460.332
Otras ventas de constructoras	3.643.506		3.643.506	2.786.615		2.786.615
Ingresos por arriendos	848.001		848.001	366.621		366.621
<b>Total</b>	<b>281.327.998</b>	<b>49.674.081</b>	<b>331.002.079</b>	<b>244.422.582</b>	<b>76.507.125</b>	<b>320.929.707</b>

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Flujo de Efectivo se presenta a continuación:

Estados de Flujo de Efectivo al 31.12.2012	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
<b>Estado de Flujo de Efectivo Directo</b>				
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>				
Clases de cobros por actividades de operación	313.919.938	63.242.971		377.162.909
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	186			186
Otros cobros por actividades de operación	4.978.913	138.313		5.117.226
Clases de pagos				0
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(305.437.692)	(45.473.594)		(350.911.286)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(66.457.074)	(16.328.693)		(82.785.767)
Otros pagos por actividades de operación	(5.567.059)	(1.801.883)		(7.368.942)
Dividendos pagados	(7.343.650)			(7.343.650)
Dividendos recibidos	12.680			12.680
Intereses pagados	(22.090.611)	(42.935)		(22.133.546)
Intereses recibidos	96.600	52.408		149.008
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	2.475.107	91.282		2.566.389
Otras entradas (salidas) de efectivo	11.904			11.904
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>(85.400.758)</b>	<b>(122.131)</b>	<b>0</b>	<b>(85.522.889)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>				
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	(3.000)			(3.000)
Préstamos a entidades relacionadas	(5.687.487)	(531.770)	3.181.495	(3.037.762)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	419.798	5.100		424.898
Compras de propiedades, plantas y equipos	(1.816.448)	(55.257)		(1.871.705)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	1.574.261			1.574.261
Compras de activos intangibles	(1.574.685)	(32.564)		(1.607.249)
Intereses recibidos	2.396		0	2.396
Otras entradas (salidas) de efectivo	57.666			57.666
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>(7.027.499)</b>	<b>(614.491)</b>	<b>3.181.495</b>	<b>(4.460.495)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	193.088.795	7.766.212		200.855.007
Total importes procedentes de préstamos	193.088.795	7.766.212		200.855.007
Préstamos de entidades relacionadas	5.033.633	9.930.537	(10.860.717)	4.103.453
Pagos de préstamos	(104.976.364)	(7.621.996)		(112.598.360)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(533.374)			(533.374)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(7.679.222)	7.679.222	0
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>92.612.690</b>	<b>2.395.531</b>	<b>(3.181.495)</b>	<b>91.826.726</b>
<b>Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa</b>	<b>184.433</b>	<b>1.658.909</b>	<b>0</b>	<b>1.843.342</b>
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>				
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>184.433</b>	<b>1.658.909</b>	<b>0</b>	<b>1.843.342</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	10.084.399	1.353.256		11.437.655
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año</b>	<b>10.268.832</b>	<b>3.012.165</b>	<b>0</b>	<b>13.280.997</b>

Estados de Flujo de Efectivo al 31.12.2011	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
<b>Estado de Flujo de Efectivo Directo</b>				
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>				
Clases de cobros por actividades de operación	237.473.107	76.170.494		313.643.601
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.310.641	31.647		1.342.288
Otros cobros por actividades de operación				0
Clases de pagos				(260.683.632)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(201.292.640)	(59.390.992)		(260.683.632)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(50.939.717)	(24.678.609)		(75.618.326)
Otros pagos por actividades de operación	(906.186)	(150.278)		(1.056.464)
Dividendos pagados	(6.443.147)			(6.443.147)
Intereses pagados	(17.217.946)	(37.478)		(17.255.424)
Intereses recibidos	246.099	122.849		368.948
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	815.408	(189.529)		625.879
Otras entradas (salidas) de efectivo	(98.956)			(98.956)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>(37.053.337)</b>	<b>(8.121.896)</b>	<b>0</b>	<b>(45.175.233)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>				
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos				0
Préstamos a entidades relacionadas	(16.804.947)	(3.492.131)	16.890.630	(3.406.448)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	480.439			480.439
Compras de propiedades, plantas y equipos	(2.010.434)	(1.130.468)		(3.140.902)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	2.078.726			2.078.726
Compras de activos intangibles	(2.013.933)			(2.013.933)
Otras entradas (salidas) de efectivo	0			0
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>(18.270.149)</b>	<b>(4.622.599)</b>	<b>16.890.630</b>	<b>(6.002.118)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>				
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad				0
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	183.508.540	881.539		184.390.079
Total importes procedentes de préstamos	183.508.540	881.539		184.390.079
Préstamos de entidades relacionadas	10.972.686	33.148.917	(36.641.048)	7.480.555
Pagos de préstamos	(131.119.370)	(1.001.442)		(132.120.812)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(601.154)			(601.154)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(3.000.000)	(19.750.418)	19.750.418	(3.000.000)
Otras entradas (salidas) de efectivo	10.573			10.573
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>59.771.275</b>	<b>13.278.596</b>	<b>(16.890.630)</b>	<b>56.159.241</b>
<b>Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa</b>	<b>4.447.789</b>	<b>534.101</b>	<b>0</b>	<b>4.981.890</b>
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>				
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>4.447.789</b>	<b>534.272</b>	<b>0</b>	<b>4.982.061</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	5.636.610	818.984		6.455.594
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año</b>	<b>10.084.399</b>	<b>1.353.256</b>	<b>0</b>	<b>11.437.655</b>

## 27 CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

### 27.1 Juicios y acciones legales

#### a. Juicios

a.1 Juicios Laborales y Reclamaciones Administrativas al 31 de Diciembre de 2012.

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

a.2 Juicios Civiles al 31 de diciembre de 2012.

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

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

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

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

El monto total recuperado por nuestra filial asciende a UF 247.000. El saldo por recuperar, ascendente a UF 184.250, más intereses y costas, será objeto de discusión en una mesa de trabajo instaurada con la autoridad, la que debiera arrojar un resultado dentro de un plazo de 180 días, con vencimiento a Marzo de 2013.

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

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

a.3. Juicios Arbitrales al 31 de Diciembre de 2012.

a.3.1.- Casas Calama.

Nuestra coligada Constructora Socovesa Tecsa S.A. (SOCTEC) de la cual nuestra filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. posee un 50%, fue parte de un juicio arbitral en contra de Codelco – División Norte, seguido ante el Juez Árbitro 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 encontraban activados en el rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” por nuestra coligada, por un monto ascendente a UF 329.916 al 31 de junio de 2012. El monto posteriormente demandado ante el Árbitro fue 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.

Con fecha 14 de Noviembre de 2012 hemos sido notificados del fallo arbitral del Sr. Enrique Barros Bourie, que condena a Codelco al pago a SOCTEC de un monto depurado de UF 163.687,25.-, debido a lo cual nuestra coligada ha llevado a resultados negativos la suma de UF 166.228,75, de los cuales un 50% han sido reconocidos en los resultados consolidados de Socovesa S.A..

El fallo quedó afirme y ejecutoriado, produciéndose el pago efectivo del monto adeudado por Codelco a SOCTEC con fecha 24 de diciembre de 2012.

#### a.3.2.- Terrenos Ciudad Empresarial.

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

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

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

#### a.3.3.- Mall de Concepción

Con fecha 03 de Diciembre de 2012 nuestra coligada Consorcio Constructor CS Limitada, de la cual nuestra filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. es socia en un 50%, solicitó la designación de un árbitro mixto al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, para dirimir las dificultades suscitadas a propósito de la ejecución del proyecto Mall del Centro Concepción, respecto del cual con fecha 21 de diciembre de 2012 el Mandante puso término anticipado y ejecutó boletas de fiel cumplimiento de contrato por la suma de UF 70.978,205.-

Igual solicitud efectuó el Mandante con fecha 21 de diciembre de 2012.

Con fecha 16 de Enero de 2013 se designó como árbitro al Sr. Roberto Guerrero del Río, quien a la fecha de emisión de los presente estados financieros no ha jurado el cargo, razón por la cual las partes se encuentran a la espera de tal formalidad para que se constituya el arbitraje.

A continuación transcribimos respuesta a oficio electrónico N° 241 de la SVS, referido a esta situación:

“De nuestra consideración:

En relación al Oficio Electrónico N° 241, de 03 de enero de 2013, informamos a Ud. lo siguiente:

1. La información de prensa aparecida en el periódico electrónico que Ud. señala es parcialmente veraz, toda vez que no hace alusión a los hechos en la forma en que estos se produjeron y además no considera la posición de nuestra coligada, Consorcio Constructor CS Limitada, la que no ha sido requerida por la prensa sobre el particular y la que por cierto no ventilaremos por ese medio.
2. En efecto, con fecha 03 de diciembre de 2012 nuestra coligada solicitó la designación de un árbitro mixto al Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago, de acuerdo a los procedimientos estipulados en el respectivo contrato de construcción, una vez fracasadas las instancias de negociación directa y composición amistosa del conflicto entre mandante y contratista, instancias que fueron desechadas por el mandante. La designación del árbitro se produjo con fecha 18 de diciembre de 2012 y fue informada por nuestra coligada al mandante mediante carta de fecha 20 de diciembre de 2012.
3. El Mandante reaccionó en forma destemplada e incumpliendo gravemente los procedimientos establecidos en el contrato, poniendo término anticipado al mismo, aduciendo graves retrasos de parte de nuestra coligada en la ejecución de las obras, circunstancia que rechazamos. Acto seguido, con fecha 21 de Diciembre de 2012, el Mandante procedió a ejecutar las boletas de fiel cumplimiento de contrato que mantenía en su poder, por un monto total de **UF 70.978,205.-**, de las cuales el impacto para nuestra empresa se limita a un 50%.
4. En cuanto a vuestras preguntas específicas:
  - i) En cuanto al proceso arbitral, éste se encuentra en etapa preliminar de confirmación del nombre del árbitro y posterior determinación del procedimiento aplicable. Estimamos que el arbitraje debiese quedar constituido a más tardar durante la primera quincena de febrero de 2013 y que nuestra demanda arbitral será interpuesta durante el mes de marzo de 2013.
  - ii) En cuanto a los posibles efectos financieros, en este momento no es posible determinar los efectos financieros del conflicto. Tal como informamos a Uds. en la respuesta a vuestro OR N°218, con fecha 2 de abril de 2012, nos encontramos frente a la hipótesis descrita en el número 3 del capítulo II de dicha respuesta, en virtud de lo cual en esta etapa podemos señalar que a nuestro juicio los sobrecostos incurridos y boletas ejecutadas son recuperables por la vía de acción judicial (en este caso, arbitral) y por ende se informará como contingencia en los estados financieros del período de interposición de la demanda y se provisionará, con el consiguiente efecto en resultados, una vez que se obtenga sentencia de primera instancia.

- iii) En cuanto a las garantías existentes, el Mandante mantiene en su poder las siguientes boletas de garantía no ejecutadas a esta fecha:
- Correcto uso del anticipo, por **UF 62.377.-**
  - Correcta ejecución de las obras (canje de retenciones), por **UF 26.180.-**
- En cuanto a indemnizaciones, plazos y montos, el contrato estipula la posibilidad de aplicar al Contratista multas por retraso por hasta un 15% del monto del contrato e indemnizaciones que pudieren llegar a un monto tope de un 15% del monto del contrato, multas incluidas. Se excluye cualquier tipo de indemnización por lucro cesante, daño moral y perjuicios indirectos.

5. Informamos a Ud. que durante el último trimestre no se han presentado contingencias similares respecto de otros contratos de construcción distintas de las ya informadas en nuestros estados financieros.

6. En lo que dice relación con la Nota N° 33 a los estados financieros a septiembre de 2012, podemos señalar que existe un error de transcripción evidente en el porcentaje de avance, que se mantuvo fijo, pero no así en el avance económico, que como Uds. señalan en su oficio aumento de M\$3.891.121 en junio de 2012 a M\$8.568.025 en septiembre de 2012. En virtud de ello, el estado de avance al 30 de septiembre de 2012 era de 61%

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.”

#### **b. Prenda de Acciones de Almagro S.A.**

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

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

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

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

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

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

4.- Mantener una participación directa en la propiedad de sus filiales Inmobiliaria Socovesa

Santiago S.A., Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A., Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A., no inferior al 51% y el control de su administración.

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

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

Para el año terminado al 31 de diciembre de 2012 hemos solicitado carta de autorización por incumplimiento del índice de liquidez (lo exigido es mayor o igual a 1,2 veces y lo real fue 1,07 veces).

El monto inicial del crédito asociado correspondía a UF1.458.500,00, el saldo vigente al 31 de diciembre de 2012 es de UF803.178,80, con vencimiento el 12 de febrero de 2013 (UF365.628.80) y el 16 de agosto de 2013 (UF437.550,00).

### **c. Comfort Letter emitidas por Socovesa S.A.**

c.1. Socovesa S.A. ha emitido un comfort letter a favor del Banco Estado en relación con línea de crédito otorgada a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., por hasta UF 324.100. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

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

c.2. Socovesa S.A. ha emitido 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 50.000. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

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

c.3. Socovesa S.A. ha emitido una comfort letter a favor del Banco de Crédito e Inversiones, por UF100.000.- en relación con líneas de crédito otorgadas a su filial Socovesa Ingeniería y

Construcciones S.A. En virtud de dichos documentos, Socovesa S.A. se obligó a:

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

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

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

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

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

c.6. 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 65.000. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

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

#### **d. Efectos de comercio**

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

#### **27.2 SANCIONES ADMINISTRATIVAS**

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 informados, ni la Sociedad ni sus administradores han sido sancionados por la Superintendencia de Valores y Seguros u otras autoridades administrativas.

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

### (a) Garantías recibidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2012 existen garantías recibidas de terceros según el siguiente detalle:

Cauciones	
Subcontratista	MONTO M\$
Boletas y pólizas de garantía	75.631
Cheques en garantía	35.899
<b>Total</b>	<b>111.530</b>

### (b) Garantías a favor de terceros

Garantías Directas					
Acreeedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable al 31.12.2012
BANCO ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO ANCORA	3.045.037
BANCO ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO AURORA	560.375
BANCO ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO AMURA	226.564
BANCO ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS	646.871
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO IPANEMA	6.331.392
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO COPACABANA	3.796.452
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO LEBLON	2.561.908
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO BAHIA	2.427.071
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO P.BRASIL	2.057.181
BANCO SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO AVDA ARGENTINA	3.540.316
BANCO SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO INDEPENDENCIA	5.859.947
BANCO SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO LIQUIDAMBAR	1.238.608
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS	320.342
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS	328.496
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS	128.137
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS	147.388
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS	230.898
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS	172.649
BANCO BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO DONATELLO	2.408.524
BANCO BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS	1.482.217
BANCO SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO MIGUEL ANGEL	4.717.564
BANCO SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO	3.426.569
BANCO BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO BRAMANTE	2.792.075
BANCO BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO BERNINI	1.409.624
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO SAN OLAV-LOS VIKINGOS	3.082.288
BANCO BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO UPSALA GOTEMBURGO	2.609.008
BANCO SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS	2.823.424
BANCO BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO LOS OLIVOS DE SAN RAFAEL	4.846.730
BANCO BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS	3.124.536
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO PARQUE LAS ENCINAS	4.782.677
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO EL PENON	3.202.712
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO PARQUE LAS ENCINAS II	1.978.401
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EIFICIO EL PUENTE	1.732.395
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS	1.146.887
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO EL PALQUI	4.124.060
BANCO SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO ASTURIAS	6.111.020
BANCO SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO ANDALICIA	1.152.628
BANCO SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS	1.442.327
BANCO BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO DARIO URZUA	616.700
BANCO BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO HERNANDO DE AGUIRRE	3.373.929
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS	308.026
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS	339.254
BANCO BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO SILVINA HURTADO	3.649.814
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO LAS FLORES II	2.639.347
BANCO SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS	328.130
BANCO SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS	309.721
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO ALTAMIRA	2.801.282
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO ALTAMIRA II	391.840
BANCO BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO TERRAMAR	5.851.851
BANCO BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO TERRAMAR II	2.410.179

Garantías Directas						
Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos		Valor Contable al 31.12.2012
				Tipo		
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS		1.199.139
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS		227.924
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS		1.199.139
BANCO BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS		914.440
BANCO BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS		778.631
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS		304.033
BANCO ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS		547.329
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS		95.680
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS		109.467
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS		164.453
BANCO BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO EL TARNQUE		2.115.579
BANCO SECURITY	SOCOVESA DESRROLLOS COMERCIALES S.A	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO NUEVA SANTA MARIA		7.468.126
BANCO CHILE	SOCOVESA DESRROLLOS COMERCIALES S.A	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS		2.072.136
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS		897.167
BANCIO BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL SENDERO IV		2.840.582
BANCIO BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS		342.190
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PROYECTO MIRADOR DE CHAMISERO SV.		82.944
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PROYECTO MIRADOR DE CHAMISERO ETAPA II		3.618.250
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS		1.617.799
BANCO BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PROYECTO PUNTA PIMIENTOS I		2.367.743
BANCO BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PROYECTO PUNTA PIMIENTOS II		757.327
BANCO BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS		1.584.697
BANCO BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS		1.461.107
BANCO BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS		267.325
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS		527.702
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS		289.805
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PROYECTO LAS PALMAS II		628.469
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO LOTE 3		615.383
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO LOTE 2		615.711
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PROYECTO LAS PALMAS III		1.009.940
BACO SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PROYECTO BARRIO ORIENTE II-B		3.199.142
BACO SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PILOTOS BARRIO ORIENTE		98.627
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PROYECTO LAUTARO ETAPA I		2.790.984
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PROYECTO LAUTARO ETAPA II		280.005
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAUTARO FUTURAS ETAPAS		2.640.734
BANCO BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARCELA 63		812.570
BANCO SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARCELA 65 b		792.502
BANCO BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	OTROS		998.069
BANCO BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO LOTE 1		414.931
BANCO BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO LOTE 2		320.703
BANCO BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TIERRA DEL FUEGO		1.858.850
BANCO ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		1.009.552
BANCO ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL MACHALI ETAPA 2		695.721
BANCO ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		3.651.651
BANCO BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DEL VALLE ETAPA 1		3.587.562
BANCO BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DEL VALLE ETAPA 2		683.220
BANCO BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DEL VALLE DEPTOS		481.099
BANCO BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA GRANEROS		996.184
BANCO BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		760.346
BANCO ITAU	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS GLORIETAS II		1.373.084
BANCO ITAU	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS GLORIETAS III		1.124.916
BANCO ITAU	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS ROSALES II		2.639.392
BANCO SECURITY	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL ROBLE I		4.914.213
BANCO SECURITY	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL ROBLE FUTURA ETAPA		1.125.627
BANCO SECURITY	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO LOS ALAMOS / G331 1-A		3.527.201
BANCO SECURITY	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS ALAMOS FUTURAS ETAPAS		331.039
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS		1.888.871
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA		77.011
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA		208.456
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA		149.571
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA		357.044
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO FUSION		240.368
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO FUSION		177.341
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO FUSION		324.806
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA		850.725
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA		437.721
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA		367.513
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA		404.395
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA		1.250.037
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA		1.359.426
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA		742.766
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA		185.625
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA		107.787
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA		171.840
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA		350.102
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA		241.935
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA		403.908
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO NO URBANO		639.002
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO NO URBANO		314.139
BANCO BCI	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO LINDEROS		8.189.662
BANCO INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRAZAS DEL CLARO - T216		194.860
BANCO INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO TERRAZAS DEL CLARO		430.162
BANCO INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MAULE		762.356
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS RASTRAS		843.885
BANCO BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TOLEDO III - T252		470.780
BANCO BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO TOLEDO		39.662
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	NUEVA TOLEDO		989.603
BANCO BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO PORTAL LIBERTADOR		1.266.094
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO JARDINES DE ANTILHUE		746.415
BANCO BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO SAN PEDRO		1.965.743
BANCO SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS TRES PASCUALES		468.359
BANCO SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL VENADO		734.199
BANCO SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	WILKE		1.487.554
BANCO ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ARUTA Y SCHAUB		1.559.286

Garantías Directas					
Acreeedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable al 31.12.2012
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS	2.876.246
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS	1.117.312
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR DE LOS ANDES	362.722
BANCO BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARQUE LAUQUÉN - T251	43.693
BANCO BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO SEVILLA	321.293
BANCO SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO LOS NOTROS - T256	238.652
BANCO BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO DE MIRASUR IV - T232	336.043
BANCO BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO LOS PABLOS	908.201
BANCO BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO JARDIN DE LOS REYES	404.065
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MAIPO	393.116
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR FRONTERA	846.783
BANCO SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO ASTURIAS	576.458
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTOS DE MAIPO IV - T246	638.224
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTOS DEL MAIPO V	1.193.233
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO SALDO JARDIN	805.315
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO JARDIN PRADO - T249	150.999
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO SANTA MARIA LABRANZA	875.728
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO PUCON	2.348.336
BANCO ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO TOROBAYO II	435.076
BANCO BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SILOS DE TOROBAYO IV - V467	1.012.643
BANCO BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO SILOS DE TOROBAYO	1.756.393
BANCO ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR AUSTRAL	1.664.554
BANCO ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR AUSTRAL	193.083
BANCO ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR AUSTRAL	120.553
BANCO ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR AUSTRAL	129.827
BANCO ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR AUSTRAL	312.925
BANCO ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MELIPULLI	887.895
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	3.703.073
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	24.647
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	428.395
BANCO BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BORQUEZ	709.205
BANCO BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BORQUEZ	165.481
BANCO BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BORQUEZ	63.828
BANCO BCI	CONSTRUCTORA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO VILLA ESTANCIA AUSTRAL	757.078
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	PRENDA	OFICINAS EDIFICIO CORPORATIVO	1.892.474
BCI FACTORING	ALMAGRO S.A.	FILIAL	PRENDA	DOCUMENTOS POR COBRAR	6.585.765
BCI FACTORING	ALMAGRO S.A.	FILIAL	PRENDA	DOCUMENTOS POR COBRAR	5.558.508
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA	DOCUMENTOS POR COBRAR	2.635.573
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA	DOCUMENTOS POR COBRAR	2.790.319
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA	PAGARES POR COBRAR	2.335.448
<b>Total Garantías al 31-12-2012</b>					<b>272.861.483</b>

## 29 MEDIO AMBIENTE

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

MEDIO AMBIENTE	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Plantas elevadoras de aguas servidas	106.237	106.237
Plantas de tratamientos de aguas servidas	2.110.765	2.105.404
Emisarios de descarga de aguas servidas	95.491	95.491
<b>Total</b>	<b>2.312.493</b>	<b>2.307.132</b>

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

### 30 COSTOS POR PRESTAMOS

Política de préstamos que devengan intereses:

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

Política de capitalización de costos por intereses:

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

Detalle	31.12.2012	31.12.2011
Tasa de interes promedio mensual utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización.	0,5074%	0,7800%
Importe de los costos por préstamos capitalizados M\$	11.253.821	7.692.982
Total de costos financieros M\$	27.606.860	23.518.295
Porcentaje de activación de intereses sobre el total de costos financieros.	40,76%	32,71%

## 31 GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

### 31.1 Políticas de Gestión de Riesgos

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

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

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

La función de control de riesgo es realizada por el Comité Ejecutivo con el apoyo de Asesores Externos, apoyado por las áreas de Control de Gestión, la Gerencia de Planificación y Desarrollo, la Fiscalía, la Gerencia de Finanzas Corporativas, el Centro de Servicios Compartidos y la Contraloría. En el mes de abril del 2012, se formó la Subgerencia de Procesos Corporativos, con dependencia de la Gerencia del CSC. Esta nueva área tiene encomendada la revisión de los procedimientos de la empresa, sus procedimientos de ejecución y de control, con un especial énfasis en aquellos procedimientos que puedan homologarse en las distintas filiales dada la creación del CSC.

### 31.2 Factores de Riesgo

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

Los principales factores de riesgo que enfrenta la Sociedad son:

- **Riesgo de Ciclo Económico**

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

periódicamente sobre los posibles cambios de la economía global y nacional, lo que le permite a la empresa reaccionar frente a los cambios de tendencia de los ciclos económicos, pues como ya lo mencionamos, la Industria Inmobiliaria reacciona acentuando los ciclos.

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

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

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

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

Respecto a estos riesgos podemos comentar:

- La Reforma Tributaria: que a grandes rasgos significó aumentar la tasa de impuestos desde un 17% a un 20%, tiene un impacto positivo de UF 35.649 en los resultados de este año en nuestra empresa; esto dado principalmente a que los impuestos diferidos por pérdidas tributarias se mantenían de acuerdo a proyecciones con una tasa de 17%, lo que significó un efecto positivo de un 3% sobre la base de las pérdidas tributarias.
- Cambio de algunos alcaldes en las últimas elecciones municipales, podría significar la modificación de los planes reguladores de algunas comunas, cambios que podrían tener tanto impactos positivos como negativos en la actividad inmobiliaria.

- **Riesgo de Competencia**

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

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

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

- **Riesgos de Siniestros**

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

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

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

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

Si bien en las viviendas sobre UF 2.000 la decisión de compra sólo es influenciada por las tasas de interés, en el segmento bajo las UF 2.000 y especialmente en la vivienda social es el financiamiento otorgado por el sector público el que incide en la demanda. Las ventas de la Compañía en el segmento de viviendas sociales dependen del financiamiento hipotecario y de la

política de subsidios proveniente de organismos gubernamentales, principalmente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cambios en la política de construcción de viviendas sociales y la entrega de subsidios habitacionales por parte del Estado podrían afectar los resultados de la Compañía.

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

Respecto al riesgo que supone un cambio en la Política de Subsidios, durante los años 2010 y 2011 la empresa se vio afectada por la disminución de los subsidios entregados por el Estado; sin embargo, durante el 2012 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo aumentó considerable el otorgamiento de subsidios respecto al de años anteriores, lo que sin duda nos benefició, pues nos hemos adjudicado un alto porcentaje de los subsidios presentados. El éxito obtenido en los llamados anteriores, reflejo de una buena gestión de los subsidios, nos augura altos porcentajes de adjudicación en el futuro. El año 2013 el Ministerio espera adjudicar cerca de 200.000 subsidios, lo que es superior a lo adjudicado durante el 2012. El Ministerio informó que por primera vez el aporte estatal que subvenciona la compra de departamentos o casas de entre 650 y 2 mil Unidades de Fomento (para grupos emergentes y medios - DS 1) superará en cantidad y montos al programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS 49), que está focalizado en los grupos vulnerables. El subsidio de clase media correspondiente al año 2013 contempla 27.785 beneficios para los títulos 0 y I (650 UF a 1.000 UF) y otras 16.800 subvenciones para el Título II (hasta 2 mil UF). Además, incorpora 1.387 subsidios para el programa leasing, que se aplica en viviendas de hasta 2 mil UF que están localizadas en zonas de renovación urbana y de interés patrimonial.

Dadas las circunstancias arriba comentadas, no se ve que este riesgo pueda presentarse.

- **Riesgo Financiero**

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

- **Riesgo de Crédito**

La empresa se ve expuesta a este riesgo derivado de la posibilidad de que una contraparte falle en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y produzca una pérdida económica o financiera. El Riesgo de crédito esta dado en gran medida por la composición de las cuentas por cobrar. Desde la perspectiva inmobiliaria, salvo casos excepcionales, se escritura y hace entrega de la propiedad una vez que el cliente ha pagado el 100% del valor de ella, quedando por cobrar a los bancos y al Estado el monto asociado a los créditos hipotecarios, libretas de ahorro y subsidios. El riesgo por lo tanto es caso nulo. En el caso de Obras de Ingeniería y Construcción, antes de iniciar una obra se verifica la solvencia del cliente y su liquidez para enfrentar mayores costos en el proyecto.

- **Riesgo de Liquidez**

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

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

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

- **Riesgo de Tipo de Cambio**

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

- **Riesgo de Tasa de Interés**

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

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

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

- **Riesgo de Disponibilidad de Terrenos**

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

**31.3 Medición del Riesgo**

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

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

**31.4 Instrumentos Financieros**

- **Jerarquía del valor razonable**

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

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

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

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

- **Instrumentos financieros**

A continuación se presenta el detalle de los activos y pasivos financieros clasificados por categoría y criterio de valorización, al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

1) **Activos financieros**

Descripción activos financieros	Valorización activos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		31.12.12	31.12.11	31.12.12	31.12.11	31.12.12	31.12.11	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Fondos mutuos	Valor razonable	7.071.242	6.060.527			7.071.242	6.060.527	Nivel 1
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		7.071.242	6.060.527			7.071.242	6.060.527	
Intrumentos Derivados	Valor razonable	53.989	808.179			53.989	808.179	Nivel 2
Otros Activos Financieros		53.989	808.179	0	0	53.989	808.179	
<b>Total activos financieros</b>		7.125.231	6.868.706	0	0	7.125.231	6.868.706	

2) **Pasivos financieros**

Descripción pasivos financieros	Valorización pasivos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		31.12.12	31.12.11	31.12.12	31.12.11	31.12.12	31.12.11	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Pasivos de cobertura	Valor razonable	234.862	787			234.862	787	Nivel 2
Otros pasivos financieros		234.862	787	0	0	234.862	787	
<b>Total pasivos financieros</b>		234.862	787	0	0	234.862	787	

### 32 GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

a) Ganancia por acción

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>\$/Acción</b>	<b>\$/Acción</b>
Ganancia por acción	9,3427	11,1551

b) Utilidad líquida distribuible

Con relación a lo dispuesto en las Circulares de la SVS N° 1945, de fecha 29 de diciembre de 2009, y N° 1983, de fecha 31 de julio de 2010, y en sesión ordinaria del Directorio de la Sociedad se ha acordado que la determinación de la utilidad distribuible de la Sociedad a sus accionistas considerará los resultados del ejercicio que aparecen consignados en la cuenta contable IFRS denominada "Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la Controladora", menos las variaciones significativas en el valor razonable de activos y pasivos netas de impuestos diferidos que no estén realizadas y se hayan generado con ocasión de valuaciones de activos y/o pasivos a valor razonable.

### 33 CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

El monto de los ingresos por contratos de construcción y el margen bruto neto reconocido al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Detalle	31.12.2012	31.12.2011
Ingresos ordinarios de contratos de construcción, Facturados	4.710.574	76.218.201
Ingresos ordinarios de contratos de construcción, según metodología del grado de avance (No facturados)	416.650	
Total Ingresos ordinarios de contratos de construcción reconocidos durante el periodo	5.127.224	76.218.201
Margen Bruto neto	(1.795.511)	581.952

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

Detalle	31.12.2012	31.12.2011
Anticipos recibidos por contratos de construcción presentados en Cuentas Comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 19)	3.671.866	4.699.606
Total Anticipos recibidos por contratos de construcción	3.671.866	4.699.606
Retenciones en contratos de construcción (Nota 9)	1.470.890	3.178.679
Facturas por emitir por contratos de construcción según metodología del grado de avance (Nota 9)	416.650	
Costos acumulados por contratos de construcción en curso	83.173.367	123.921.293
Margenes acumulados por contratos de construcción en curso	(1.337.412)	8.031.055
Cientes contratos sumaalzada con terceros no facturados	21.953.313	29.181.153
Cientes contratos sumaalzada con terceros	3.446.684	7.739.303
Retención contratos sumaalzada con terceros	1.470.890	3.187.679
Total Importe bruto adeudados por clientes comerciales por contratos de construcción (Nota 9)	26.870.887	40.108.135

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

#### Al 31 de diciembre de 2012

Nombre del Mandante	% que representa del monto total de los contratos	Fecha contrato	Monto Total Contrato M\$	Grado de avance %	Grado de avance M\$	Ingresos acumulados reconocidos M\$	Ingresos reconocidos en el periodo M\$	Saldo de anticipos recibidos M\$	Saldo de retenciones en facturación M\$
Central Tarapaca Filtro de Mangas	7,62%	30-11-2012	5.796.780	0%				1.170.045	
Mall del Centro de Concepción S.A. II (1 - 2)	18,20%	21-02-2012	13.847.407	79%	10.974.070	(142.000)	10.265.080	1.092.074	721.843
Alstom Chile S.A.	7,65%	01-08-2011	5.823.491	40%	2.300.279	97.243	2.430.238	617.012	96.969
Mall del Centro de Concepción S.A. I (1 - 2)	15,88%	28-02-2011	12.081.770	94%	11.356.864	(1.475.000)	11.934.876	161.914	137.990
Fundación Educacional Santiago College (1)	28,13%	10-02-2011	21.485.540	100%	21.485.540	24.000	25.045.790		

#### Al 31 de diciembre de 2011

Nombre del Mandante	% que representa del total de los contratos	Fecha contrato	Monto Total Contrato M\$	Grado de avance %	Grado de avance M\$	Ingresos acumulados reconocidos M\$	Ingresos reconocidos en el periodo M\$	Saldo de anticipos recibidos M\$	Saldo de retenciones en facturación M\$
Mall del Centro de Concepción S.A. (1 - 2)	15,51%	28-02-2011	10.549.099	47%	4.945.418	5.747.955	5.747.955	999.851	588.155
Fundación Educacional Santiago College (1)	27,49%	10-02-2011	21.485.540	83%	17.901.752	20.843.712	20.843.712	557.920	1.148.935
Servicio de Salud Arauco	20,26%	05-02-2009	15.778.986	62%	9.782.971	10.698.689	2.835.904	1.526.731	368.527
SQM Salar S.A.	6,55%	05-02-2009	5.100.000	59%	3.009.000	5.831.293	5.831.293	298.432	255.000

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

(2) Ver nota 27.1 a.3.3 "Mall de Concepción"

### **34 HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 31 de enero de 2013 el Juzgado de Garantía de Colina sobreseyó en forma definitiva a 4 ejecutivos y 1 ex ejecutivo de nuestra filial Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A. respecto de los cargos que pesaban sobre ellos, descritos en hecho esencial de Socovesa S.A. de fecha 29 de diciembre de 2011. Los hechos que motivaban esta gestión fueron objeto de una transacción extrajudicial, otorgada en sede civil, que implicó un cargo a resultado para nuestra filial por UF 14.499,83.-

Entre el 1º de enero y el 5 de marzo de 2013, fecha de emisión de estos estados financieros no existen otros hechos posteriores que pudieren afectar significativamente a la presentación de los mismos.