EMPRESAS SOCOVESA

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
Correspondientes al período terminado
al 31 de marzo de 2013

Miles de Pesos

El presente documento incluye:

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

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Estados Financieros.

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

Notas.

1. INFORMACION GENERAL……..…….. 7

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1. Estados Financieros……..…….…….... 10
2.2. Periodo contable……. 10
2.3. Bases de preparación……..... 10
2.4. Bases de consolidación…….…… 11
2.5. Sociedades filiales (subsidiarias)…….. 12
2.6. Información financiera por segmentos operativos…….…….. 15
2.7. Propiedades, plantas y equipos…….. 15
2.8. Propiedades de inversión……. 17
2.9. Activos intangibles……..…... 17
2.10. Costos por intereses…… 19
2.11. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros…..……. 19
2.12. Activos financieros…….. 19
2.13. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura…… 21
2.14. Inventarios……. 23
2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar ……..…….. 24
2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo…….…….. 25
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..... 26
2.21. Beneficios a los empleados……... 27
2.22. Provisiones…… 27
2.23. Subvenciones gubernamentales…… 27
2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes…… 28
2.25. Reconocimiento de ingresos…….. 28
2.26. Arrendamientos……..……. 29
2.27. Contratos de construcción……..……... 30
2.28. Activos no corrientes mantenidos para la venta…….……..…….. 31
2.29. Distribución de dividendos…….……..…….. 31

3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO
3.1. Terrenos……..... 32
3.2. Capital de trabajo área Inmobiliaria……..... 32
3.3. Capital de trabajo área Ingeniería y Construcción…….. 33
3.4. Maquinarias y equipos……. 33
3.5. Patentes y Otros activos……. 34
3.6. Principales Activos…….. 34

4. MERCADO OBJETIVO
4.1. Desarrollo inmobiliario…….. 34
4.2. Ingeniería y construcción…….. 34

5. ESTIMACION Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACION
5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada……. 35
5.2. Valor razonable de derivados……. 35

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO……. 36

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS…….. 37

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS……... 39

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES…… 40

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS
10.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas……. 44
10.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas…… 44
10.3. Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados……. 45
10.4. Directorio y Gerencia de la Sociedad…… 46

11. INVENTARIOS……. 48

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES
12.1. Activos por impuestos corrientes…… 49
12.2. Pasivos por impuestos corrientes…….. 49

13. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION Y SOCIEDADES DE CONTROL CONJUNTO
13.1. Detalle de inversiones en asociadas…… 50
13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas…… 50

14. ACTIVOS INTANGIBLES
14.1. Detalle de los rubros…… 52
14.2. Vidas útiles…….. 52
14.3. Reconciliación de cambios en activos intangibles…….. 53

15. PLUSVALIA..... 54

16. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
16.1. Detalle de los rubros..... 54
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

17. IMPUESTOS DIFERIDOS
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

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES
18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses..... 61
18.2. Desglose de monedas y vencimientos..... 61
18.3. Obligaciones por arrendamiento financiero..... 80
18.4. Operaciones de factoring y confirming..... 81

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR..... 83

20. OTRAS PROVISIONES
20.1. Provisiones..... 85
20.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes..... 85

21. PATRIMONIO NETO
21.1. Capital suscrito y pagado..... 86
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas..... 86
21.3. Dividendos..... 86
21.4. Otras partidas del patrimonio..... 86
21.5. Gestión del Capital..... 86

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS
22.1. Ingresos de actividades ordinarias..... 88
22.2. Otros ingresos por función..... 88

23. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES
23.1. Gastos de administración..... 89
23.2. Gastos por depreciación..... 89
23.3. Otros gastos por función..... 89
23.4. Ingresos financieros..... 89
23.5. Costos financieros..... 90

23.6. Resultados por unidades de reajustes…….. 90
23.7. Diferencias de cambio…… 90

24. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION…….. 91

25. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS…… 93

26. INFORMACION POR SEGMENTOS…… 94

27. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS
27.1. Juicios y acciones legales…… 99
27.2. Sanciones administrativas…… 104

28. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS…… 104

29. MEDIO AMBIENTE…… 107

30. COSTOS POR PRESTAMOS…… 107

31. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO
31.1. Política de gestión de riesgos…….... 108
31.2. Factores de riesgo…….. 108
31.3. Medición del riesgo…… 113
31.4. Instrumentos financieros…….. 113

32. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE…… 114

33. CONTRATOS DE CONSTRUCCION…… 115

34. HECHOS POSTERIORES…… 116

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

	Nota	31.03.2013	31.12.2012
ACTIVOS		**M$**	**M$**
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	13.320.326	13.280.997
Otros activos financieros, corrientes	7	363.725	140.202
Otros activos no financieros, corrientes	8	1.281.689	974.909
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	91.755.436	158.785.289
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	969.040	737.673
Inventarios	11	386.510.578	356.998.565
Activos por impuestos, corrientes	12	18.241.064	16.777.501
Total de activos corrientes		**512.441.858**	**547.695.136**
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	7	3.509.667	3.475.865
Derechos por cobrar, no corrientes	9	897.077	891.893
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	2.601.113	2.664.306
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	48.684.997	48.322.454
Plusvalía	15	12.900.421	12.900.421
Propiedades, plantas y equipos	16	19.308.654	20.037.264
Propiedades de inversión	24	127.958.547	128.876.147
Activos por impuestos diferidos	17	16.376.267	15.306.803
Total de activos no corrientes		**232.236.743**	**232.475.153**
Total de activos		**744.678.601**	**780.170.289**

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

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota N°	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	376.060.962	397.096.796
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	79.001.717	88.164.693
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	16.491.067	18.832.922
Otras provisiones, corrientes	20	2.616.432	2.532.858
Pasivos por impuestos, corrientes	12	2.695.974	2.347.446
Otros pasivos no financieros, corrientes		33.057	1.369.241
Total de pasivos corrientes		**476.899.209**	**510.343.956**
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	23.868.215	23.956.087
Otras cuentas por pagar, no corrientes	19	3.521.885	3.517.476
Otras provisiones, no corrientes	20	35.488	31.808
Pasivo por impuestos diferidos	17	10.367.273	10.148.913
Total de pasivos no corrientes		**37.792.861**	**37.654.284**
Total de pasivos		**514.692.070**	**547.998.240**
Patrimonio			
Capital emitido	21	127.688.597	127.688.597
Ganancias (pérdidas) acumuladas		43.165.995	44.560.173
Primas de emisión	21	49.597.096	49.597.096
Otras reservas	21	5.475.434	5.519.287
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		**225.927.122**	**227.365.153**
Participaciones no controladoras	25	4.059.409	4.806.896
Patrimonio total		**229.986.531**	**232.172.049**
Total de patrimonio y pasivos		**744.678.601**	**780.170.289**

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios
Por los períodos de tres meses terminados al 31 de Marzo 2013 y 2012
(Expresado en miles de pesos - M$)

Estados de Resultados por Función		Nota	1.1.2013 31.03.2013 M$	1.1.2012 31.03.2012 M$
Estados de Resultados				
Ingresos de actividades ordinarias		22	54.991.127	59.093.387
Costos de ventas			(44.100.115)	(50.223.940)
Ganancia bruta			10.891.012	8.869.447
Otros ingresos, por función		22	260.495	240.242
Gastos de administración		23	(7.612.273)	(6.890.442)
Otros gastos, por función		23	(226.970)	(76.644)
Ingresos financieros		23	399.495	227.180
Costos financieros		23	(4.738.544)	(5.005.087)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación		13	(23.021)	(36.397)
Diferencias de cambio		23	(19)	
Resultados por unidades de reajuste		23	95.300	(5.702)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos			**(954.525)**	**(2.677.403)**
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias		17	315.399	599.089
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas			**(639.126)**	**(2.078.314)**
Ganancia (Pérdida)			**(639.126)**	**(2.078.314)**
Ganacia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora			(1.394.178)	(2.001.073)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		25	755.052	(77.241)
Ganancia (pérdida)			**(639.126)**	**(2.078.314)**
Ganancias por acción				
Ganancia por acción básica				
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	$/acción	32	(1,1391)	(1,6349)
Ganancias por acción diluidas				
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	$/acción	32	(1,1391)	(1,6349)

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios
Por los períodos de tres meses terminados al 31 de Marzo 2013 y 2012
(Expresado en miles de pesos - M$)

Estados de Resultados Integrales	Nota	1.1.2013 31.03.2013 M$	1.1.2012 31.03.2012 M$
Ganancia (pérdida)		**(639.126)**	**(2.078.314)**
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos			
Diferencias de cambio por conversión			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	13	(43.853)	(173.484)
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión		**(43.853)**	**(173.484)**
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación			
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		**(43.853)**	**(173.484)**
Otro resultado integral		**(43.853)**	**(173.484)**
Resultado integral total		**(682.979)**	**(2.251.798)**
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(1.438.031)	(2.174.557)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		755.052	(77.241)
Resultado integral total		**(682.979)**	**(2.251.798)**

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Intermedios
Por los períodos terminados al 31 de Marzo 2013 y 2012
(Expresado en miles de pesos - M$)

Estados de Flujo de Efectivo Directo	Nota	31.03.2013 M$	31.03.2012 M$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		108.692.034	88.499.362
Otros cobros por actividades de operación		3.163.610	360.317
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(55.179.486)	(56.630.780)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(20.793.054)	(18.315.130)
Otros pagos por actividades de operación		(249.525)	(177.285)
Dividendos pagados		(3.340.000)	
Intereses pagados		(7.531.974)	(5.527.195)
Intereses recibidos		213.953	85.319
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(1.580.335)	(1.283.472)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(729.386)	(70)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		**22.665.837**	**7.011.066**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Préstamos a entidades relacionadas		(228.493)	(6.740)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos		91.317	8.938
Compras de propiedades, plantas y equipos		(267.636)	(475.782)
Compras de activos intangibles		(366.724)	(442.649)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		**(771.536)**	**(916.233)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		47.573.102	25.351.985
Total importes procedentes de préstamos		47.573.102	25.351.985
Préstamos de entidades relacionadas		1.507.591	5.480.330
Pagos de préstamos		(67.217.057)	(33.587.079)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(118.608)	(114.864)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(3.600.000)	(700.000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		**(21.854.972)**	**(3.569.628)**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la		**39.329**	**2.525.205**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		**39.329**	**2.525.205**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		13.280.997	11.437.655
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año		**13.320.326**	**13.962.860**

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios
Por los períodos de tres meses terminados al 31 de Marzo de 2013 y 2012
(Expresado en miles de pesos - M$)

Por el período terminado al 31.03.2013	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Total Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo inicial al 1.1.2013	127.688.597	49.597.096	(952.544)	6.471.831	5.519.287	44.560.173	227.365.153	4.806.896	232.172.049
Saldo inicial reexpresado	127.688.597	49.597.096	(952.544)	6.471.831	5.519.287	44.560.173	227.365.153	4.806.896	232.172.049
Cambios en patrimonio									
Resultado integral									
Ganancia (pérdida)						(1.394.178)	(1.394.178)	755.052	(639.126)
Otro resultado integral			(43.853)		(43.853)		(43.853)		(43.853)
Resultado integral			(43.853)		(43.853)	(1.394.178)	(1.438.031)	755.052	(682.979)
Dividendos									
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios								(1.502.539)	(1.502.539)
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control									
Total de cambios en patrimonio	**0**	**0**	**(43.853)**	**0**	**(43.853)**	**(1.394.178)**	**(1.438.031)**	**(747.487)**	**(2.185.518)**
Saldo Final al 31.03.2013	**127.688.597**	**49.597.096**	**(996.397)**	**6.471.831**	**5.475.434**	**43.165.995**	**225.927.122**	**4.059.409**	**229.986.531**

Por el período terminado al 31.03.2012	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Total Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo inicial al 1.1.2012	127.688.597	49.597.096	(738.202)	6.471.831	5.733.629	37.254.043	220.273.365	3.822.219	224.095.584
Saldo inicial reexpresado	127.688.597	49.597.096	(738.202)	6.471.831	5.733.629	37.254.043	220.273.365	3.822.219	224.095.584
Cambios en patrimonio									
Resultado integral									
Ganancia (pérdida)						(2.001.073)	(2.001.073)	(77.241)	(2.078.314)
Otro resultado integral			(173.484)		(173.484)		(173.484)		(173.484)
Resultado integral			(173.484)		(173.484)	(2.001.073)	(2.174.557)	(77.241)	(2.251.798)
Dividendos									
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios									
Total de cambios en patrimonio	**0**	**0**	**(173.484)**	**0**	**(173.484)**	**(2.001.073)**	**(2.174.557)**	**(77.241)**	**(2.251.798)**
Saldo Final al 31.03.2012	**127.688.597**	**49.597.096**	**(911.686)**	**6.471.831**	**5.560.145**	**35.252.970**	**218.098.808**	**3.744.978**	**221.843.786**

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
Correspondiente al período terminado al 31 de Marzo de 2013 y al año terminado al 31 de diciembre de 2012.

1. INFORMACION GENERAL

Socovesa S. A. (en adelante el "Grupo de Empresas Socovesa", "Empresas Socovesa", la "Compañía" o "la Sociedad") es una sociedad anónima abierta, inscrita en la Bolsa de Comercio de Santiago y Bolsa Electrónica de Chile. La Sociedad fue constituida por escritura pública de fecha 24 de diciembre de 1982, otorgada en la Notaría Patricio Zaldívar Mackenna, en la ciudad de Santiago. El extracto de la escritura de constitución fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a Fojas 22.339 Nº 12.549, correspondiente al año 1982, y se publicó en el Diario Oficial el día 29 de diciembre de 1982. El Rol Unico Tributario de la Sociedad es el Nº 94.840.000-6 y su domicilio comercial se encuentra en Avda. Eliodoro Yañez 2962, comuna de Providencia.

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

El extracto de reforma fue inscrito a Fojas 28.509 Nº 20.555 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2007, y publicado en el Diario Oficial con fecha 19 de julio de 2007.

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

A partir del 29 de 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 incorporales, especialmente acciones, bonos, debentures, efectos de comercio, cuotas o derechos en todo tipo de sociedades, ya sean comerciales o civiles, comunidades o asociaciones y en toda clase de títulos o valores mobiliarios; la constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo; el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas.

Unidades de Negocios de Empresas Socovesa

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

i) Desarrollo Inmobiliario

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

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

- **Socovesa Santiago:** Incluye todos los proyectos ubicados entre las regiones IV y VI, incluyendo la Región Metropolitana.

- **Socovesa Sur:** Incluye los proyectos ubicados desde la VII región hacia el Sur del territorio nacional.

- **Almagro S.A.:** Contempla proyectos de viviendas en altura en la Región Metropolitana, Antofagasta, Concepción y Viña del Mar.

- **Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.:** Busca satisfacer las necesidades del segmento de viviendas sociales en la Región Metropolitana.

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

ii) Ingeniería y Construcción

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

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

- **Socoicsa Construcción S.A.**

- **Socoicsa Montajes S.A.**

Principales Activos

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

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

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1. Estados Financieros

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios de Socovesa S.A. y filiales al 31 de marzo de 2013, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas y sus interpretaciones, los hechos y circunstancias y los principios de contabilidad aplicados por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros completos bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2012 presentados a la Superintendencia de Valores y Seguros fueron aprobados en el Directorio de fecha 5 de marzo de 2013, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 18 de abril de 2013.

2.2. Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios cubren los siguientes años:

- Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2013 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2012.

- Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012.

- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Intermedios por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012.

- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012.

2.3. Bases de preparación

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

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedia reflejan fielmente la situación financiera de Socovesa S.A. al 31 de marzo de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, los resultados integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo, por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012 respectivamente, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 22 de mayo 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:

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

Enmiendas a NIIFs	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIC 32, *Instrumentos Financieros: Presentación – Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
Entidades de Inversión – Modificaciones a NIIF10, *Estados Financieros Consolidados*; NIIF 12 *Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades y* NIC 27 *Estados Financieros Separados*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014

Nuevas NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIIF 9, *Instrumentos Financieros*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2015

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 Internacional Accounting Standards Board (“IASB”) y la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS), éstas deben consolidarse.

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

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

Los saldos y transacciones significativos del estado de situación financiera y de los resultados integrales entre Sociedades del Grupo se eliminan. Las políticas contables de las subsidiarias han

sido modificadas en la medida necesaria para asegurar uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo. También se ha dado reconocimiento a las participaciones de los accionistas minoritarios, que corresponde al porcentaje de participación de terceros en las filiales, el cual está incorporado en el rubro "Patrimonio; Participaciones no controladoras" en el Estado Consolidado de Situación Financiera.

2.5. Sociedades filiales (subsidiarias)

RUT	Nombre Sociedad	N°	Porcentaje de Participación			
			31.03.2013			31.03.2012
			Directo	Indirecto	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,9990		99,9990	99,9990
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	7		33,3300	33,3300	33,3300
76009849-3	INMOBILIARIA EL MONTIJO DOS S.A.	7		33,3300	33,3300	33,3300
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	7		50,0000	50,0000	50,0000
96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.			70,0000	70,0000	70,0000
96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.			70,0000	70,0000	70,0000
76954790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.			66,6700	66,6700	66,6700
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
77854650-7	SOCOVESA INVERSIONES INTERNACIONALES LTDA.			100,0000	100,0000	100,0000
96817000-7	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA DOS LTDA.	7		28,0000	28,0000	28,0000
96804250-5	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,9999		99,9999	99,9999
76239420-0	SOCOVESA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	8		5,0000	5,0000	5,0000
76127973-4	SOCOVESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.	8		5,0000	5,0000	5,0000
88452300-1	ALMAGRO S.A.		99,9999	0,0001	100,0000	100,0000
96853810-1	ALMAGRO DIVISION COMISIONES DE CONFIANZA S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.			100,0000	100,0000	100,0000
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., aumentando su participación de un 72,73% a un 90%.

(2) Con fecha 16 de octubre de 2012 Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. constituyó Rio Neckar SpA.
(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 SpA.
(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	31.03.2013 $	31.12.2012 $	31.03.2012 $
Unidad de Fomento	22.869,38	22.840,75	22.533,51
Dólar	472,03	479,96	487,44

Entidades del Grupo

La situación financiera de la coligada indirecta Inversiones los Andes S.A. que representa al 31 de marzo de 2013 un 0,35% del total de activos consolidados (0,34% al 31 de diciembre de 2012) y los resultados que representan un 1,91% del resultado total consolidado (1,24% al 31 de marzo de 2012); que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

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

- Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

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

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

Entidades Asociadas

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

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

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

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

2.6. Información financiera por segmentos operativos

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

2.7. Propiedades, plantas y equipos

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

acumuladas por deterioro del valor, si las hubiere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8. Propiedades de inversión

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

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

2.9. Activos intangibles

Menor valor o plusvalía comprada (Goodwill)

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

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

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

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

Licencias y Marcas

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

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

Al 31 de marzo de 2013 la Sociedad no está en presencia de indicadores de deterioro de la marca "Almagro".

Servidumbres y Derechos de Agua

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

Gastos de investigación y desarrollo

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

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

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

El monto de la amortización de los activos intangibles de vida finita está incluida en la partida de

"Gastos de administración" del "Estado de Resultados Integrales" (ver nota 23.1 a los estados financieros consolidados intermedios).

2.10. Costos por intereses

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

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

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

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

2.12. Activos financieros

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

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

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

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

Préstamos y cuentas por cobrar

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

Estos activos financieros se valorizan a su costo amortizado.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

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

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

Activos financieros disponibles para la venta

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

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

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros, distintos de aquellos valorizados a valor razonable a través de resultados, son evaluados a la fecha de cada estado de situación para establecer la presencia de indicadores de deterioro. Los activos financieros se encuentran deteriorados cuando existe evidencia objetiva

de que, como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial, los flujos futuros de caja estimados de la inversión han sido impactados.

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

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

2.13. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura

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

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

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

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

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

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

Coberturas de valor razonable

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

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

Coberturas de flujos de efectivo

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

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

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

Cobertura de inversión neta en el exterior

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

coberturas de flujos de efectivo.

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

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

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

Derivados a valor razonable a través de ganancias y pérdidas

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

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

Compensación de instrumentos financieros

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

2.14. Inventarios

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

Los inventarios son activos:

- Mantenidos para ser vendidos en el curso normal de la operación;
- En procesos de 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 marzo de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, se realizaron pruebas del valor neto realizable, no encontrándose valorizaciones en libros que superen el valor neto de realización.

2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

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

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

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

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

2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

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

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

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

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

2.17. Capital social

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

La Sociedad actualmente sólo tiene emitidas acciones de serie única.

2.18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

2.19. Otros pasivos financieros corrientes

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

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

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

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

2.20. Impuesto a la renta e impuestos diferidos

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

El Grupo de Empresas Socovesa determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de la ley de impuesto a la renta y de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del Estado de Situación Financiera de la Sociedad. La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de

situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. Además, cuando corresponda, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

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

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

2.21. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

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

2.22. Provisiones

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

Las 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 intermedios).

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

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

2.23. Subvenciones gubernamentales

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

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

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

2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

2.25. Reconocimiento de ingresos

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

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

- **Venta de bienes -** Los ingresos son reconocidos cuando todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los bienes han sido traspasados al comprador.

- **Intereses -** Los ingresos provenientes de intereses se reconocen utilizando el método de interés efectivo.

- **Servicios -** Los ingresos por servicios se reconocen sobre base devengada.

- **Ingresos por dividendos e intereses -** Los ingresos por dividendos de inversiones se reconocen cuando se haya establecido el derecho de recibir el pago.

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

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

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

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

Otros ingresos menores correspondientes principalmente a ingresos por dividendos, arriendos, intereses, asesorías y servicios.

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

2.26. Arrendamientos

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

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

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

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

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

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

2.27. Contratos de construcción

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

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

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

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

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

En relación a los pagos recibidos como anticipos del mandante (que corresponden generalmente a capital de trabajo), son reconocidos como una cuenta por pagar, la cual va disminuyendo en la medida que se presenta a cobro cada estado de pago. Los costos incurridos por etapas más

avanzadas en una obra respecto de su programa de construcción, forman parte de las existencias de la compañía.

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

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

a) Durante el período de ejecución de la obra, los sobrecostos asociados a incumplimientos del Mandante son contabilizados como una Cuenta por Cobrar.
b) Al término de la ejecución de la obra, se efectúa una evaluación de los incumplimientos contractuales junto a nuestros asesores legales internos. De dicho análisis pueden surgir 3 alternativas:

- Que los sobrecostos asociados a los incumplimientos son de difícil recuperación, en cuyo caso se llevan a resultados a la fecha de recepción definitiva de cada obra;
- Que los sobrecostos asociados al incumplimiento son recuperables por la vía de negociación directa con el respectivo Mandante, en cuyo caso tales sobrecostos se mantienen contabilizados en Cuentas por Cobrar durante el período que dura la negociación;
- Que los sobrecostos asociados al incumplimiento no han podido ser recuperados por la vía de negociación directa, pero son recuperables por la vía de acciones judiciales, en cuyo caso la demanda respectiva se informa como contingencia en los estados financieros del periodo de interposición de la demanda (nota ad-hoc) y se provisiona - con el consiguiente efecto en los resultados - una vez que se obtiene la sentencia de primera instancia.

2.28. Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

2.29. Distribución de dividendos

De acuerdo con los requisitos de la Ley N° 18.046, la Sociedad deberá distribuir un dividendo mínimo en efectivo equivalente a 30% de las utilidades. Para propósitos de NIIF, se deberá

devengar, para reconocer la correspondiente disminución en el patrimonio a cada fecha de 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 intermedios), la Sociedad cuenta con una sólida cartera de terrenos por desarrollar, distribuida en las distintas filiales inmobiliarias a lo largo del país (nota 24 a los estados financieros consolidados intermedios).

3.2. Capital de Trabajo Área Inmobiliaria

A diferencia de la mayoría de las empresas de la industria, el Grupo de Empresas Socovesa financia sus necesidades de capital de trabajo en el área inmobiliaria a través de líneas de crédito, que se componen de créditos de corto, mediano y largo plazo de libre disposición otorgados a sus

filiales inmobiliarias. De esta manera, el financiamiento no está atado a un proyecto en particular, permitiendo una mayor flexibilidad operacional y una optimización del costo financiero.

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

Los financiamientos alternativos corresponden a:

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

- Promesas de Compraventa: Existen promesas de compraventa que más que una forma de financiamiento, corresponden a compromisos adquiridos con los vendedores de estos terrenos.

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

3.3. Capital de Trabajo Área Ingeniería y Construcción

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

3.4. Maquinarias y Equipos

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

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

3.5. Patentes y Otros Activos

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

3.6. Principales Activos

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

4. MERCADO OBJETIVO

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

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

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

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

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

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

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

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

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

5.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada

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

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

5.2. Valor razonable de derivados

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

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
Efectivo en caja	2.717.197	775.851
Saldos en bancos	2.103.448	5.433.904
Fondos mutuos (a)	2.297.426	7.071.242
Depósitos a plazo a corto plazo (b)	6.202.255	
Efectivo y equivalentes al efectivo	**13.320.326**	**13.280.997**

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

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	$ Chilenos	13.320.326	13.280.997
Total de efectivo y equivalente al efectivo		**13.320.326**	**13.280.997**

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

Al 31 de marzo 2013

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al 31.03.2013	Valor Cuota Cierre 31.03.2013	Capital Moneda Local en M$	Intereses devengados moneda local M$	31.03.2013 M$
28-03-2013	Banchile, Corporativo, Serie Unica	$	26.245	987,6721	26.585,0392	26.245	12	26.257
28-03-2013	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	$	100.000	42.058,1722	2.378,7628	100.000	46	100.046
28-03-2013	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	$	20.024	8.421,5505	2.378,7628	20.024	9	20.033
28-03-2013	Banchile, Liquidez 2000, Serie Unica	$	35.024	14.730,5741	2.378,7628	35.024	17	35.041
28-03-2013	Banco Security, Security Check, Serie A	$	6.013	1.577,3592	3.813,6951	6.013	3	6.016
28-03-2013	Banco Security, Security Check-Serie, A	$	73.210	19.204,2973	3.813,6951	73.210	29	73.239
28-03-2013	BBVA, Disponible, Serie A	$	108.010	57.467,0504	1.880,1985	108.010	39	108.049
28-03-2013	Itaú, Itaú Corporate, Serie A	$	234.858	172.082,1888	1.365,4477	234.858	111	234.969
28-03-2013	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	782.326	181.921,4321	4.302,4062	782.326	374	782.700
28-03-2013	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	470.000	109.293,4347	4.302,4062	470.000	225	470.225
28-03-2013	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	50.000	11.626,9611	4.302,4062	50.000	24	50.024
28-03-2013	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	283.361	65.892,6511	4.302,4062	283.361	136	283.497
28-03-2013	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	27.709	6.443,4409	4.302,4062	27.709	13	27.722
28-03-2013	Santander, Money Market, Serie Inversionista	$	79.570	18.503,1343	4.302,4062	79.570	38	79.608
Totales						**2.296.350**	**1.076**	**2.297.426**

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
Totales						**7.055.287**	**15.955**	**7.071.242**

b) El detalle de depósitos a plazo a corto plazo es el siguiente:

Al 31 de marzo 2013

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Tasa periodo %	Vencimiento	Capital Moneda Local en M$	Intereses devengados moneda local M$	31.03.2013 M$
04-03-2013	Banco Bice	$	6.148.046	0,480%	04-04-2013	6.172.744	29.511	6.202.255
Totales						**6.172.744**	**29.511**	**6.202.255**

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no poseía depósitos a plazo.

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

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

Al 31 de marzo 2013

Instrumentos Financieros	31.03.2013			
	Corriente		No Corriente	
	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados M$	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento M$	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados M$	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento M$
Pagarés (a)	363.725			3.503.149
Intrumentos Derivados				
Otros Instrumentos				6.518
Subtotal	**363.725**			**3.509.667**
Total	**363.725**		**3.509.667**	

Al 31 de diciembre de 2012

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

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

Pagares	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Periodo	31.03.2013		31.12.2012	
						Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
					%	M$	M$	M$	M$
Aguas Andinas S.A.	11-01-2013	11-01-2023	491,60	UF	4,22%	11.347			
Aguas Andinas S.A.	05-02-2013	05-02-2023	674,72	UF	4,21%	15.528			
Aguas Andinas S.A.	05-02-2013	05-02-2023	711,42	UF	4,21%	16.372			
Aguas Andinas S.A.	05-02-2013	05-02-2023	719,47	UF	4,21%	16.557			
Aguas Andinas S.A.	05-02-2013	05-02-2023	871,65	UF	4,21%	20.060			
Aguas Andinas S.A.	20-02-2013	20-02-2023	170,93	UF	4,21%	3.902			
Aguas Andinas S.A.	14-03-2013	14-03-2023	589,65	UF	4,22%	13.512			
Aguas Andinas S.A.	14-03-2013	14-03-2023	869,34	UF	4,22%	19.921			
Aguas Araucanía S.A.	15-05-2009	15-05-2024	4.267,38	UF	4,60%		114.837		113.585
Aguas Araucanía S.A.	11-12-2009	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%		133.210		131.994
Aguas Cordilleras S.A.	24-07-2001	24-07-2016	3.233,83	UF	5,91%		147.115		144.829
Aguas Cordilleras S.A.	25-01-2002	25-01-2017	5.575,99	UF	5,44%		233.931		230.532
Aguas Cordilleras S.A.	07-03-2002	07-03-2017	2.511,90	UF	5,45%		104.601		103.077
Aguas Cordilleras S.A.	23-12-2002	23-12-2017	3.197,66	UF	3,94%		109.697		108.486
Aguas Cordilleras S.A.	25-03-2003	25-03-2018	1.934,10	UF	3,27%		61.475		60.919
Aguas Cordilleras S.A.	29-04-2003	29-04-2018	4.462,16	UF	2,98%		137.472		136.294
Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	1.760,46	UF	2,92%		73.029		52.087
Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	2.446,32	UF	2,92%		52.541		72.413
Aguas Cordilleras S.A.	11-01-2013	11-01-2023	691,36	UF	4,22%	15.958			
Aguas Cordilleras S.A.	05-02-2013	05-02-2023	948,88	UF	4,21%	21.837			
Aguas Cordilleras S.A.	05-02-2013	05-02-2023	1.000,50	UF	4,21%	23.025			
Aguas Cordilleras S.A.	05-02-2013	05-02-2023	1.011,83	UF	4,21%	23.286			
Aguas Cordilleras S.A.	05-02-2013	05-02-2023	1.225,84	UF	4,21%	28.211			
Aguas Cordilleras S.A.	14-03-2013	14-03-2023	829,26	UF	4,22%	19.002			
Aguas Cordilleras S.A.	14-03-2013	14-03-2023	1.222,59	UF	4,22%	28.016			
Aguas Decima S.A.	30-09-2002	30-09-2017	4.384,81	UF	5,02%		153.169		151.737
Aguas Decima S.A.	30-09-2002	30-09-2017	4.384,81	UF	5,02%		153.169		151.737
Aguas Decima S.A.	28-11-2003	28-11-2018	1.546,50	UF	2,71%		44.324		44.033
Aguas Decima S.A.	28-11-2003	28-11-2018	1.546,50	UF	2,71%		44.325		44.033
Aguas Decima S.A.	10-03-2004	10-03-2019	383,17	UF	2,96%		11.114		11.036
Aguas Decima S.A.	10-03-2004	10-03-2019	383,17	UF	2,96%		11.114		11.036
Aguas Decima S.A.	30-03-2004	30-03-2019	803,28	UF	2,96%		23.269		23.106
Aguas Decima S.A.	30-03-2004	30-03-2019	803,28	UF	2,96%		23.269		23.106
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	291,40	UF	2,53%		8.102		8.050
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	622,03	UF	2,53%		17.294		17.184
Aguas Decima S.A.	26-10-2004	26-10-2019	891,45	UF	2,48%		24.650		24.495
Aguas Decima S.A.	22-03-2005	22-03-2020	2.485,00	UF	2,48%		68.148		67.716
Aguas Decima S.A.	30-03-2005	30-03-2020	882,63	UF	2,34%		23.968		23.822
Aguas Decima S.A.	17-06-2005	17-06-2020	933,38	UF	2,62%		25.703		25.533
Aguas Decima S.A.	18-08-2005	18-08-2020	324,56	UF	2,77%		8.989		8.928
Aguas Decima S.A.	27-01-2006	27-01-2021	561,63	UF	3,18%		15.776		15.656
Aguas Decima S.A.	26-05-2006	26-05-2021	346,27	UF	3,57%		9.856		9.774
Aguas Decima S.A.	29-09-2006	29-09-2021	587,62	UF	3,94%		16.884		16.732
Aguas Decima S.A.	24-11-2006	24-11-2021	1.137,73	UF	4,30%		33.127		32.811
Aguas Decima S.A.	27-12-2007	27-12-2022	2.413,63	UF	4,25%		67.545		66.883
Aguas Decima S.A.	14-05-2008	14-05-2023	726,64	UF	3,70%		19.620		19.444
Aguas Decima S.A.	23-10-2008	23-10-2023	1.610,60	UF	3,38%		42.359		41.999
Aguas Magallanes S.A.	14-10-2008	14-10-2023	2.441,12	UF	3,38%		64.248		63.703
Aguas Magallanes S.A.	01-10-2009	01-10-2024	4.087,73	UF	5,02%		109.902		108.609
Aguas Magallanes S.A.	26-11-2010	25-11-2025	3.106,29	UF	2,71%		75.553		74.985
Aguas Magallanes S.A.	09-11-2012	09-11-2027	1.101,30	UF	4,18%	25.595		25.305	
Aguas Magallanes S.A.	09-11-2012	09-11-2027	1.462,25	UF	4,18%	33.985		33.597	
Aguas Manquehue S.A.	17-05-2004	17-05-2014	7.650,29	UF	2,94%		227.191		225.263
Aguas San Pedro S.A.	23-01-2006	02-02-2021	3.526,24	UF	3,04%		98.267		97.543
Aguas San Pedro S.A.	04-11-2009	01-11-2024	1.152,80	UF	4,94%		30.799		30.439
Aguas San Pedro S.A.	31-03-2010	31-03-2025	756,12	UF	3,54%		19.130		18.955
Aguas San Pedro S.A.	19-06-2012	19-06-2027	1.170,51	UF	4,03%	27.611		27.311	
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	636,65	UF	3,94%		17.566		17.403
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	1.210,41	UF	3,94%		33.398		33.087
Essal S.A.	15-05-2008	15-05-2023	369,73	UF	3,66%		9.966		9.877
Essal S.A.	18-07-2008	18-07-2023	1.796,35	UF	3,53%		47.903		47.486
Essal S.A.	21-07-2008	21-07-2023	4.661,23	UF	3,53%		124.270		123.188
Essal S.A.	02-10-2009	02-10-2024	89,88	UF	4,93%		2.410		2.382
Essal S.A.	01-12-2009	01-12-2019	817,32	UF	4,40%		21.441		21.211
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	549,70	UF	2,71%		13.379		13.278
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	679,59	UF	2,71%		16.540		16.415
Essbio S.A.	15-10-2010	15-10-2025	7.459,17	UF	2,69%		181.876		180.518
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%		96.571		95.844
Essbio S.A.	20-05-2011	20-05-2026	1.215,20	UF	2,95%		29.320		29.082
Ilustre Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	828,95	UF	3,54%		19.919		19.729
Ilustre Municipalidad de Maipu	25-10-2011	25-10-2026	5.742,95	UF	3,54%		138.000		136.682
Ilustre Municipalidad de Maipu	25-06-2012	25-06-2027	4.743,29	UF	4,03%		111.818		110.601
Total						**363.725**	**3.503.149**	**86.213**	**3.469.347**

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

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

Al 31 de marzo 2013

Otros Activos No Financieros	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Pagos por amortizar	643.999	10.436	654.435
Seguros pagados por anticipado	282.981	11.136	294.117
Valores en garantía	177.087		177.087
Comisiones de ventas no escrituradas	124.465		124.465
Publicidad anticipada	31.585		31.585
Total	**1.260.117**	**21.572**	**1.281.689**

Al 31 de diciembre de 2012

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

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

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

Al 31 de marzo 2013

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Clientes ventas viviendas (a)	34.943.495		34.943.495
Clientes contratos suma alzada con terceros no facturados (c - d)		21.805.216	21.805.216
Documentos por cobrar (b)	14.254.990	97.903	14.352.893
Clientes otras ventas Inmobiliarias - Terrenos	11.718.818		11.718.818
Otras cuentas por cobrar neto corriente	1.126.107	2.057.898	3.184.005
Clientes ventas varias (d)	1.388.437	261.445	1.649.882
Clientes contratos suma alzada con terceros (d)	20.341	1.469.253	1.489.594
Retención contratos suma alzada con terceros (d)		1.482.798	1.482.798
Fondo a rendir	824.147	26.266	850.413
Anticipo de proveedores	798.640	7.000	805.640
Cuentas corrientes del personal	489.633	203.133	692.766
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores (d)	(1.145.023)	(75.061)	(1.220.084)
Total	**64.419.585**	**27.335.851**	**91.755.436**

Al 31 de diciembre de 2012

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

a) Esta clasificación está compuesta principalmente por deudas hipotecarias (Instituciones financieras), subsidios (Estado), libretas de ahorros (Instituciones financieras), y otros saldos menores (Clientes).

b) Corresponde principalmente a documentos por cobrar por anticipos otorgados por clientes, y en menor grado a pagarés por créditos directos otorgados a los clientes.

c) 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 intermedios.
Adicionalmente, existen costos de contratos de construcción realizados, los cuales a la fecha no se encuentran aprobados por el mandante.

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

Deudores comerciales según especialidades		
Ingeniería y Construcción	**31.03.2013 M$**	**31.12.2012 M $**
Montaje Industrial	4.517.690	8.192.455
Edificación y Obras Civiles	19.386.434	18.603.371
Otras Especialidades	1.039.527	107.768
Total	**24.943.651**	**26.903.594**

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

Al 31 de marzo 2013

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	**Ingeniería y Construcción M$**	**Consolidado M$**
Con vencimiento menor de tres meses	56.009.807	5.608.736	61.618.543
Con vencimiento entre tres y seis meses	3.089.669	331.199	3.420.868
Con vencimiento mayor a seis meses	5.320.109	21.395.916	26.716.025
Total	**64.419.585**	**27.335.851**	**91.755.436**

Al 31 de diciembre de 2012

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, por tramos de vencimientos	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	**Ingeniería y Construcción M$**	**Consolidado M$**
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
Total	**129.925.428**	**28.859.861**	**158.785.289**

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

Al 31 de marzo 2013

Provisión de pérdidas por deterioro	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	**Ingeniería y Construcción M$**	**Consolidado M$**
Saldo inicial	1.069.869	75.061	1.144.930
Aumentos (disminuciones) del período	75.154		75.154
Saldo final	**1.145.023**	**75.061**	**1.220.084**

Al 31 de diciembre de 2012

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

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

Al 31 de marzo 2013

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netas de deterioro, según tramos de morosidad	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Saldos vigentes	48.546.802	22.223.195	70.769.997
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	8.753.178	1.238.595	9.991.773
Saldos vencidos entre 31 y 90 días	3.700.761	1.425.308	5.126.069
Saldos vencidos entre 91 y 365 días	2.804.951	1.182.324	3.987.275
Saldos vencidos sobre 365 días	613.893	1.266.429	1.880.322
Total	**64.419.585**	**27.335.851**	**91.755.436**

Al 31 de diciembre de 2012

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netas de deterioro, según tramos de morosidad	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado 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
Total	**129.925.428**	**28.859.861**	**158.785.289**

5. El rubro “Derechos por cobrar no corriente” al 31 de marzo de 2013 por M$897.077 (M$891.893 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; 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.

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con empresas relacionadas son de pago/cobro inmediato y además existen operaciones de cancelación de largo plazo y no están sujetas a condiciones especiales. Estas operaciones se ajustan a lo establecido en los artículos Nº 44, 146 y 147 de la Ley Nº 18.046, sobre Sociedades Anónimas.

Los traspasos de fondos desde y hacia la Sociedad, que no correspondan a cobro o pago de servicios, se estructuran bajo la modalidad de cuenta corriente mercantil, estableciéndose para el saldo mensual acumulado una tasa de interés variable promedio UF más 6,33% a marzo de 2013 (4,86% a diciembre de 2012), a excepción de Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. e Inmobiliaria FCG Ltda. que se aplicó una tasa fija de 1% a marzo de 2013 y diciembre de 2012.

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

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

10.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

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

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						31.03.2013 Corrientes	31.12.2012 Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M$	M$
76.210.019-3	Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Asociada	CH$	617.473	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$	132.128	131.962
76.017.300-2	Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Asociada	CH$	65.049	63.029
96.869.030-2	Constructora Cuevas y Purcell S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH$	10.189	10.189
Total						**969.040**	**737.673**

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

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

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						31.03.2013 Corrientes	31.12.2012 Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M$	M$
99.012.000-5	Cia de Seguros de Vida Consorcio Nac.de Seguros S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	5.304.822	6.184.393
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	872.185	2.668.732
76.852.520-K	Fondo de Inversión Siena Privado	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	2.623.169	2.619.884
91.300.000-5	Empresa Constructora Tecsa S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	2.015.713	2.015.713
96.869.030-2	Constructora Cuevas y Purcell S.A.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH$	2.243.583	1.560.905
76.009.562-1	Empresa Maquinarias CYPCO S.A.	Fact. Servicios	sin vencimiento	Relacionada con Acc. de filial	CH$	1.598.404	1.393.196
76.137.782-5	Inversiones Inmobiliaria Ebro Ltda.	Trasp. de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes en filial	CH$	1.223.792	1.203.228
E-1.615.849	Inversiones Los Andes S.A.	Préstamos	sin vencimiento	Asociada	US$	591.186	596.874
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$	18.213	18.189
Total						**16.491.067**	**18.832.922**

10.3. Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 31 de marzo de 2013 y 2012.

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA RELACION	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	31.03.2013 M$	Efecto en resultados (cargo / abono)	31.03.2012 M$	Efecto en resultados (cargo / abono)
76.126.149-5	INVERSIONES SANTA SOFIA S.A.	ASOCIADA	REAJUSTES DEVENGADOS	166	166	4.675	4.675
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS			3.412.896	
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS			6.740	
76.017.300-2	INMOBILIARIA CASAS DE HACIENDA LTDA.	ASOCIADA	INTERESES DEVENGADOS	1.969	1.969	682	682
			REAJUSTES DEVENGADOS	51	51	789	789
76.210.019-3	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ALONSO DE CORDOVA S.A.	ASOCIADA	REAJUSTES DEVENGADOS	688	688		
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	228.493			
99.012.000-5	CIA. DE SEGUROS DE VIDA CONSORCIO NACIONAL DE SEGUROS	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS	14.476	(14.476)	13.248	(13.248)
			REAJUSTES DEVENGADOS	5.953	(5.953)	58.600	(58.600)
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	900.000		1.777.785	
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	1.800.000		350.000	
76.600.790-2	INMOBILIARIA FCG LTDA.	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS	4.173	(4.173)	8.097	(8.097)
			REAJUSTES DEVENGADOS	720	720	34.423	(34.423)
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS			289.649	
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	1.800.000		350.000	
76.144.477-8	SANTA MARIA INMOBILIARIA S.A.	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS			24.170	(24.170)
			REAJUSTES DEVENGADOS			29.554	(29.554)
76.852.520-K	FONDO DE INVERSION SIENA PRIVADO	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS			22.111	(22.111)
			REAJUSTES DEVENGADOS	3.285	(3.285)	27.037	(27.037)
76.137.782-5	INVERSIONES INMOBILIARIA EBRO LTDA.	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS	19.055	(19.055)	9.595	(9.595)
			REAJUSTES DEVENGADOS	1.509	(1.509)	11.734	(11.734)
E-1.615.849	INVERSIONES LOS ANDES S.A.	ASOCIADA	INTERESES DEVENGADOS	4.118	(4.118)	1.909	(1.909)
			DIFERENCIA DE CAMBIO	9.806	9.806	17.853	17.853
76.025.402-9	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA OMBU S.A	ACCIONISTAS COMUNES EN FILIAL	INTERESES DEVENGADOS			157	(157)
			REAJUSTES DEVENGADOS	24	(24)	190	(190)
96.869.030-2	CONSTRUCTORA CUEVAS Y PURCELL S.A.	RELACIONADA CON ACC. DE FILIAL	TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	607.591			
			FACTURACION DE RECIBIDAS	75.087			
76.009.562-1	EMPRESA MAQUINARIAS CYPCO S.A.	RELACIONADA CON ACC. DE FILIAL	FACTURACION DE SERVICIOS	205.208			
79.806.660-9	BARROS Y ERRAZURIZ ABOGADOS	RELACIONADA CON DIRECTOR	ASESORIAS	70.828	(70.828)	23.026	(23.026)
78.104.870-4	INVERSIONES Y SERVICIOS HARTWIG Y CIA.	RELACIONADA CON DIRECTOR	ASESORIAS	38.369	(38.369)	37.747	(37.747)
79.967.080-1	PROMOC. HABITACIONALES SOLHABIT II LTDA.	RELACIONADA CON DIRECTOR	ASESORIAS	7.118	(7.118)	20.167	(20.167)
76.051.063-7	EMPRENDER CAPACITACIÓN LTDA.	RELACIONADA CON DIRECTOR	ARRIENDOS			2.620	(2.620)
96.655.110-0	AGRICOLA SAN JOSE DE PERALILLO S.A.	RELACIONADA CON DIRECTOR	COMPRAS	713	(713)	1.159	(1.159)
			ARRIENDOS	14.320	14.320	14.088	14.088
96.531.570-5	INVERSIONES SAN MIGUEL LTDA.	RELACIONADA CON DIRECTOR	ARRIENDOS	3.672	3.672	7152	7152
			SERVICIOS			106	106
72.684.200-0	CORPORACIÓN EDUCACIONAL Y CULTURAL EMPRENDER	RELACIONADA CON DIRECTOR	ARRIENDOS	4.500	4.500	4.500	4.500
			SERVICIOS	3.750	3.750	5.360	5.360
			DONACIÓN	30.425			

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 Nº 33 de la Ley Nº 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 Nº 18.046 sobre Sociedades Anónimas y la Circular Nº 1956 de la Superintendencia de Valores y Seguros, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 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 marzo de 2013 y 2012 para los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		31.03.2013			
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M$	Comité de Directores M$	Total M$
Cristian Hartwig Bisquertt	Presidente	01.01.2013 al 31.03.2013	9.592		9.592
Javier Gras Rudloff	Vicepresidente	01.01.2013 al 31.03.2013	7.195		7.195
Justino Negrón Bornand	Director	01.01.2013 al 31.03.2013	4.797	1.067	5.864
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2013 al 31.03.2013	4.797		4.797
José Cox Donoso	Director	01.01.2013 al 31.03.2013	4.797	1.067	5.864
Vicente Domínguez Vial	Director	01.01.2013 al 31.03.2013	4.797	1.067	5.864
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2013 al 31.03.2013	3.198		3.198
Total			**39.173**	**3.201**	**42.374**

Retribución Directorio		31.03.2012			
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M$	Comité de Directores M$	Total M$
Cristian Hartwig Bisquertt	Presidente	01.01.2012 al 31.03.2012	9.437		9.437
Javier Gras Rudloff	Vicepresidente	01.01.2012 al 31.03.2012	7.086		7.086
Justino Negrón Bornand	Director	01.01.2012 al 31.03.2012	4.719	1.050	5.769
Fernando Barros Tocornal	Director	01.01.2012 al 31.03.2012	4.719		4.719
José Cox Donoso	Director	01.01.2012 al 31.03.2012	4.718	1.052	5.770
Vicente Domínguez Vial	Director	01.01.2012 al 31.03.2012	4.719	1.052	5.771
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01.01.2012 al 31.03.2012	4.718		4.718
Total			**40.116**	**3.154**	**43.270**

Remuneración del Equipo Gerencial

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

El detalle de remuneraciones fijas y participaciones del personal clave de las gerencias de la Sociedad al 31 de marzo de 2013 y 2012 es el siguiente:

Remuneraciones y compensaciones ejecutivos principales	31.03.2013 M$	31.03.2012 M$
Sueldos fijos y participaciones	824.605	792.034
Total	**824.605**	**792.034**

11. INVENTARIOS

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

Al 31 de marzo 2013

Clases de Inventarios	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Terrenos	65.241.413		65.241.413
Viviendas terminadas	62.470.585		62.470.585
Viviendas recibidas en parte de pago	2.879.795		2.879.795
Otros inventarios	1.417.103		1.417.103
Obras en ejecución	247.220.307		247.220.307
Inventarios de materiales	7.203.788	77.587	7.281.375
Total	**386.432.991**	**77.587**	**386.510.578**

Al 31 de diciembre de 2012

Clases de Inventarios	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado 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
Total	**356.998.565**	**0**	**356.998.565**

Para los períodos terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012, el Grupo rebajó sus inventarios como costo de ventas los siguientes montos:

Rebaja de Inventarios reconocidos como costo durante el período	31.03.2013 M$	31.03.2012 M$
Desarrollo Inmobiliario (1)	38.435.060	30.675.068
Ingeniería y Construcción	3.927.427	17.890.219
Totales	**42.362.487**	**48.565.287**

(1) El monto de gastos financieros que forman parte del costo, reconocidos en el período terminado al 31 de marzo de 2013 asciende a M$ 1.708.963 (M$ 1.229.853 al 31 de marzo de 2012).

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS, CORRIENTES

12.1 Activos por Impuestos Corrientes

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

Activos por Impuestos Corrientes	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
Impuestos por recuperar de años anteriores:		
Beneficio tributario por pérdidas tributarias (PPUA)	2.373.212	931.248
Otros créditos por recuperar	1.477.108	859.135
Subtotal	**3.850.320**	**1.790.383**
Impuestos por recuperar del año actual:		
Provisión impuesto a la renta	(61.135)	(4.166.120)
Beneficio Ley Austral N° 19.606	9.791.457	9.679.317
Pagos provisionales mensuales	935.790	5.114.507
Beneficio tributario por pérdidas tributarias (PPUA)	18.999	986.358
Crédito por gastos de capacitación	35.096	391.514
Crédito especial constructoras	743.512	91.731
Crédito por contribuciones bienes raíces		51.985
Crédito por donaciones	15.220	5.757
Otros créditos por imputar	238.722	
Iva crédito fiscal	2.673.083	2.832.069
Subtotal	**14.390.744**	**14.987.118**
Total	**18.241.064**	**16.777.501**

12.2 Pasivos por Impuestos Corrientes

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

Pasivos por Impuestos Corrientes	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
Provisión impuesto a la renta	4.005.036	3.526.190
Pagos provisionales mensuales	(1.272.224)	(1.144.682)
Crédito por contribuciones bienes raíces	(18.112)	(18.112)
Crédito por gastos de capacitación	(18.726)	(15.950)
Total	**2.695.974**	**2.347.446**

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

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

13.1. Detalle de inversiones en asociadas

Al 31 de marzo 2013

Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 1.1.2013 M$	Participación en Ganancia (Pérdida) M$	Otros Incrementos o (Decrementos) M$	Diferencia de Conversión M$	Provisión déficit asociadas M$	Saldo al 31.03.2013 M$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%						0
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	2.654.173	(12.207)		(43.853)		2.598.113
Inversiones Santa Sofía S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	7.133	(10.814)			3.681	0
Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A.	Chile	Pesos	33,33%	33,33%	3.000					3.000
Total					**2.664.306**	**(23.021)**	**0**	**(43.853)**	**3.681**	**2.601.113**

Al 31 de diciembre de 2012

Inversiones en Asociadas	País 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.	Chile	Pesos	33,33%	33,33%			3.000			3.000
Total					**2.836.044**	**104.923**	**3.000**	**(214.342)**	**(65.319)**	**2.664.306**

13.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

Al 31 de marzo 2013

Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes M$	Activos no corrientes M$	Pasivos corrientes M$	Pasivos no corrientes M$	Ingresos Ordinarios M$	Gastos Ordinarios M$	Ganancia (Pérdida) neta M$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	50,00%	32		63.643			(44.865)	(44.865)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	2.993.142	18.791.042	4.008.007	3.912.185	324.757	(389.897)	(65.140)
Inversiones Santa Sofía S.A.	50,00%	8.454	248.366	263.925	257	6.825.320	(6.635.050)	190.270
Constructora e Inmobiliaria Alonso de Córdova S.A	33,33%	10.399.750		10.418.826		2	(17.421)	(17.419)
Total		**13.401.378**	**19.039.408**	**14.754.401**	**3.912.442**	**7.150.079**	**(7.087.233)**	**62.846**

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						
Total		**2.491.830**	**19.480.843**	**5.971.884**	**1.900.420**	**8.706.209**	**(8.386.371)**	**319.838**

14. ACTIVOS INTANGIBLES

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

La marca “Almagro” se originó producto de la adquisición del 100% de las acciones de Almagro S.A. con fecha 17 de agosto de 2007. La valorización de esta marca se sustenta en informe realizado por una entidad independiente, 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 consolidados intermedios).

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

Activos Intangibles Neto	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
Activos intagibles adquiridos en una combinación de negocios	39.741.631	39.741.631
Activos intangibles de vida finita	8.943.366	8.580.823
Activos Intangibles Neto	**48.684.997**	**48.322.454**

Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Software Almagro	518.481	518.481
Base datos Almagro	60.035	60.035
Promesa de compra de terrenos	8.204.597	7.868.100
Programas Informáticos (licencias software)	490.426	461.521
Servidumbres	45.645	46.279
Derechos de agua	202.135	204.360
Otros activos intangibles identificables	563	563
Activos Intangibles identificables Neto	**48.684.997**	**48.322.454**

Activos Intangibles Brutos	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
Activos intagibles adquiridos en una combinación de negocios	39.741.631	39.741.631
Activos intangibles de vida finita	11.371.736	11.699.915
Activos intangibles bruto	**51.113.367**	**51.441.546**

Marca Almagro	39.163.115	39.163.115
Software Almagro	518.481	518.481
Base datos Almagro	60.035	60.035
Promesa de compra de terrenos	9.107.567	8.771.070
Proyecto desarrollo control de gestión	0	726.863
Programas informáticos (licencias software)	1.965.164	1.902.977
Servidumbres	56.891	56.891
Derechos de agua	241.094	241.094
Otros activos intangibles identificables	1.020	1.020
Activos Intangibles Identificables Bruto	**51.113.367**	**51.441.546**

Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
Activos intangibles de vida finita	2.428.370	3.119.092
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	**2.428.370**	**3.119.092**

Promesa de compra de terrenos	902.970	902.970
Proyecto desarrollo control de gestión	0	726.863
Programas Informáticos (licencias software)	1.474.738	1.441.456
Servidumbres	11.246	10.612
Derechos de agua	38.959	36.734
Otros Activos Intangibles Identificables	457	457
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	**2.428.370**	**3.119.092**

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

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

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

Movimientos período 2013	Marca Almagro M$	Software Almagro M$	Base datos Almagro M$	Promesa de compra de terrenos M$	Proyecto desarrollo control de gestión M$	Programas informáticos (licencias software) M$	Servidumbres M$	Derechos de agua M$	Otros Activos Intangibles identificables M$	Activos Intangibles, Neto M$
Saldo Inicial al 1.1.2013	39.163.115	518.481	60.035	7.868.100		461.521	46.279	204.360	563	48.322.454
Adiciones				325.225		62.187				387.412
Amortización						(33.282)	(634)	(2.225)		(36.141)
Otros incrementos (disminuciones)				11.272						11.272
Total cambios	**0**	**0**	**0**	**336.497**	**0**	**28.905**	**(634)**	**(2.225)**	**0**	**362.543**
Saldo final Activos Intangibles al 31.03.2013	**39.163.115**	**518.481**	**60.035**	**8.204.597**	**0**	**490.426**	**45.645**	**202.135**	**563**	**48.684.997**

Movimientos año 2012	Marca Almagro M$	Software Almagro M$	Base datos Almagro M$	Promesa de compra de terrenos M$	Proyecto desarrollo control de gestión M$	Programas informáticos (licencias software) M$	Servidumbres M$	Derechos de agua M$	Otros Activos Intangibles identificables M$	Activos Intangibles, Neto M$
Saldo Inicial al 1.1.2012	39.163.115	518.481	60.035	7.775.012	181.743	333.635	47.687	268.162	563	48.348.433
Adiciones				(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
Total cambios			**0**	**93.088**	**(181.743)**	**127.886**	**(1.408)**	**(63.802)**	**0**	**(25.979)**
Saldo final Activos Intangibles al 31.12.2012	**39.163.115**	**518.481**	**60.035**	**7.868.100**	**0**	**461.521**	**46.279**	**204.360**	**563**	**48.322.454**

De acuerdo con estimaciones y proyecciones de flujos de caja de las unidades generadoras de efectivo, a 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 marzo de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

RUT	Sociedad	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
88.452.300-1	Almagro S.A.	12.900.421	12.900.421
Total		**12.900.421**	**12.900.421**

16. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

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

Clases de Propiedades, plantas y equipos, neto	**31.03.2013 M$**	**31.12.2012 M$**
Terrenos	1.060.749	1.540.561
Edificaciones	10.865.147	11.003.185
Maquinarias y equipos	2.573.801	2.663.208
Activos en leasing	3.050.656	3.104.509
Herramientas y equipos livianos	646.553	579.638
Muebles de oficina	307.423	317.753
Maquinaria de oficina	701.713	725.663
Otras propiedades, planta y equipo	102.612	102.747
Total	**19.308.654**	**20.037.264**

Clases de Propiedades, plantas y equipos, bruto	**31.03.2013 M$**	**31.12.2012 M$**
Terrenos	1.060.749	1.540.561
Edificaciones	12.404.457	12.474.684
Maquinarias y equipos	7.700.927	7.717.960
Activos en leasing	3.605.587	3.622.933
Herramientas y equipos livianos	2.206.363	2.104.051
Muebles de oficina	1.139.888	1.135.895
Maquinaria de oficina	2.670.255	2.634.723
Otras propiedades, planta y equipo	167.801	166.288
Total	**30.956.027**	**31.397.095**

Depreciación acumulada	**31.03.2013 M$**	**31.12.2012 M$**
Edificaciones	1.539.310	1.471.499
Maquinarias y equipos	5.127.126	5.054.752
Activos en leasing	554.931	518.424
Herramientas y equipos livianos	1.559.810	1.524.413
Muebles de oficina	832.465	818.142
Maquinaria de oficina	1.968.542	1.909.060
Otras propiedades, planta y equipo	65.189	63.541
Total	**11.647.373**	**11.359.831**

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

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

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

Movimientos período 2013	Terrenos M$	Edificaciones M$	Maquinarias y equipos M$	Activos en leasing M$	Herramientas y equipos livianos M$	Muebles de oficina M$	Maquinaria de oficina M$	Otras Propiedades, plantas y equipos, Neto M$	Propiedades, plantas y equipos, Neto M$
Saldo al 1.01.2013	1.540.561	11.003.185	2.663.208	3.104.509	579.638	317.753	725.663	102.747	**20.037.264**
Adiciones	0	7.507	104.544		102.311	3.991	35.532	1.514	**255.399**
Desapropiaciones	(237.073)	(67.126)	(11.196)						**(315.395)**
Transferencias a propiedades de inversión	(242.739)								**(242.739)**
Gasto por depreciación		(78.419)	(193.301)	(43.307)	(35.396)	(14.321)	(59.482)	(1.649)	**(425.875)**
Total cambios	(479.812)	(138.038)	(89.407)	(53.853)	66.915	(10.330)	(23.950)	(135)	**(728.610)**
Saldo al 31.03.2013	**1.060.749**	**10.865.147**	**2.573.801**	**3.050.656**	**646.553**	**307.423**	**701.713**	**102.612**	**19.308.654**

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)**
Total cambios	**(193.636)**	**(178.566)**	**(228.104)**	**106.966**	**379.035**	**117.203**	**(330.652)**	**(360.677)**	**(688.431)**
Saldo al 31.12.2012	**1.540.561**	**11.003.185**	**2.663.208**	**3.104.509**	**579.638**	**317.753**	**725.663**	**102.747**	**20.037.264**

16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos

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

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
Propiedades, planta y equipos completamente depreciados todavía en uso (valor bruto)	4.634.259	4.068.809

16.5. Activos sujetos a retro arrendamiento

La filial Almagro S.A. celebró con fecha 28 de octubre de 2004 un contrato de venta con retro arrendamiento con el Banco de Chile, actuando en calidad de vendedor-arrendatario. Los activos involucrados corresponden a un bien inmueble ubicado en la comuna de Providencia, calle Padre Mariano Nº 277 oficina 502 más sus estacionamientos y bodegas. Dichos bienes se encuentran formando parte de los "Activos en leasing", bajo el rubro “Propiedades, plantas y equipos”.

Las principales características del contrato son:

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

El precio de compraventa fue de M$ 218.915, el valor nominal del contrato fue de M$279.440, produciéndose una pérdida a diferir en el mismo período de vida útil del bien por un monto de M$ 60.525. El saldo de la pérdida por amortizar corresponde a M$ 50.370 y el monto cargado a resultado en el periodo 2013 asciende a M$ 302.

17.IMPUESTOS DIFERIDOS

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

17.1. Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
Activos por impuestos diferido relativos a obligaciones por leasing	288.783	310.365
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	723.930	738.221
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	228.818	213.988
Activos por impuestos diferido relativos a provisión vacaciones	228.556	316.357
Activos por impuestos diferido relativo a eliminación de CM existencias	4.723.830	4.334.400
Activos por impuestos diferido relativos a efectos de IFRS al 1/01/2009	0	202.183
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	9.955.819	8.820.107
Activos por impuestos diferido relativos a otros	226.531	371.182
Total	**16.376.267**	**15.306.803**

La recuperación de los saldos de activos por impuestos diferidos, requieren de la obtención de utilidades tributarias suficientes en el futuro, la Sociedad estima con proyecciones futuras de utilidades que éstas cubrirán el recupero de estos activos.
Adicionalmente la sociedad podría recuperar los saldos por impuestos diferidos mediante una reorganización empresarial, tal como, lo permite la normativa tributaria chilena vigente.

17.2. Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos en leasing	906.688	1.057.977
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de intereses	2.382.014	2.007.760
Pasivos por impuestos diferido marca	6.017.989	6.017.989
Pasivos por impuestos diferido software	88.312	88.312
Pasivos por impuestos diferido activo fijo	70.002	70.002
Pasivos por impuestos diferido base de datos	10.206	10.206
Pasivos por impuestos diferido existencias	312.344	312.344
Pasivos por impuestos diferido otros	579.718	584.323
Total	**10.367.273**	**10.148.913**

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

Movimientos en Activos por impuestos diferidos	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	**15.306.803**	**9.612.146**
Incremento (decremento) en Activos por impuestos diferidos	(66.248)	783.951
Incremento (decremento) Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	1.135.712	4.910.706
Cambios en Activos por impuestos diferidos, total	**1.069.464**	**5.694.657**
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	**16.376.267**	**15.306.803**

Movimientos en Pasivos por impuestos diferidos	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	**10.148.913**	**9.323.726**
Incremento (decremento) en Pasivos por impuestos diferidos	218.360	825.187
Cambios en Pasivos por impuestos diferidos, Total	**218.360**	**825.187**
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	**10.367.273**	**10.148.913**

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

Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida (presentación)	31.03.2013 M$	31.03.2012 M$
Gasto por impuestos corrientes	(539.981)	(1.052.867)
Ajustes al impuesto corriente del periodo anterior	(7)	(83.793)
Otros gastos por impuesto corriente	4.283	5
Gasto por impuestos corrientes, Neto, Total	**(535.705)**	**(1.136.655)**
Ingreso diferido (gasto) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	851.104	1.735.744
Gasto por impuestos diferidos, Neto, Total	**851.104**	**1.735.744**
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	**315.399**	**599.089**

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

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

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	**31.03.2013 M$**	**31.03.2012 M$**
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	**190.907**	**495.323**
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imponibles	381.611	147.408
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	(4.678)	(60.272)
Efecto impositivo de una nueva evaluación de activos por impuestos diferidos no reconocidos	(12.724)	
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en periodos anteriores		(83.793)
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	(239.717)	100.423
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total	**124.492**	**103.766**
Ingreso (Gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	**315.399**	**599.089**

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros corrientes	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
Préstamos bancarios	361.337.913	375.916.691
Factoring	14.067.385	20.446.300
Arrendamiento financiero	491.618	498.943
Instrumentos financieros	164.046	234.862
Total	**376.060.962**	**397.096.796**

Otros pasivos financieros no corrientes	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
Préstamos bancarios	22.869.380	22.840.750
Arrendamiento financiero	998.835	1.115.337
Total	**23.868.215**	**23.956.087**

18.2. Desglose de monedas y vencimientos

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

Detalle al 31.03.2013

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.03.2013 M$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.03.2013 M$
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$		1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	
Chile	PENTA	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,35%	4,35%	Hipotecaria	4.839.123			4.839.123			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria		482.604		482.604			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria		1.526.852		1.526.852			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria		441.916		441.916			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria		4.042.942		4.042.942			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria		567.605		567.605			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria		784.365		784.365			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria		1.439.085		1.439.085			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria		1.600.343		1.600.343			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria		988.122		988.122			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria		1.731.641		1.731.641			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,96%	6,96%	Hipotecaria			3.238.753	3.238.753			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,32%	7,32%	Hipotecaria	1.771.045			1.771.045			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,32%	7,32%	Hipotecaria			2.218.117	2.218.117			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,32%	7,32%	Hipotecaria			1.514.566	1.514.566			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,08%	7,08%	Hipotecaria	1.372.268			1.372.268			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,96%	6,96%	Hipotecaria			3.056.486	3.056.486			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,56%	7,56%	Hipotecaria	2.246.108			2.246.108			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,20%	7,20%	Hipotecaria	2.176.670			2.176.670			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,20%	7,20%	Hipotecaria	2.311.565			2.311.565			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,32%	7,32%	Hipotecaria		1.017.896		1.017.896			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,74%	7,74%	Hipotecaria			1.734.265	1.734.265			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,26%	7,26%	Hipotecaria	1.382.070			1.382.070			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,62%	7,62%	Hipotecaria			2.002.117	2.002.117			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,74%	7,74%	Hipotecaria			1.683.908	1.683.908			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,96%	6,96%	Hipotecaria		1.135.663		1.135.663			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,79%	6,79%	Hipotecaria		577.566		577.566			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,96%	6,96%	Hipotecaria		999.955		999.955			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,79%	6,79%	Hipotecaria		1.112.690		1.112.690			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,79%	6,79%	Hipotecaria		445.485		445.485			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,79%	6,79%	Hipotecaria		3.125.061		3.125.061			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,79%	6,79%	Hipotecaria		2.105.151		2.105.151			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,79%	6,79%	Hipotecaria		727.708		727.708			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,79%	6,79%	Hipotecaria		186.657		186.657			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,72%	6,72%	Hipotecaria	595.680			595.680			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,68%	7,68%	Hipotecaria	3.495.361			3.495.361			
Chile	CORPBANCA	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,75%	3,75%	Hipotecaria	409.743			409.743	22.869.380		22.869.380
Chile	ESTADO	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,82%	3,82%	Hipotecaria		954.293		954.293			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,65%	6,65%	Hipotecaria	621.455			621.455			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,65%	6,65%	Hipotecaria	393.267			393.267			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,13%	7,13%	Hipotecaria	299.846			299.846			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,65%	6,65%	Hipotecaria	605.071			605.071			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,65%	6,65%	Hipotecaria	360.943			360.943			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,49%	1,49%	Hipotecaria			475.480	475.480			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,49%	1,49%	Hipotecaria			471.253	471.253			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,49%	1,49%	Hipotecaria			7.257.362	7.257.362			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,91%	6,91%	Hipotecaria	4.594.239			4.594.239			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,19%	7,19%	Hipotecaria	2.017.702			2.017.702			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,19%	7,19%	Hipotecaria	1.008.851			1.008.851			

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.03.2013 M$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.03.2013 M$
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$		1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,19%	7,19%	Hipotecaria	1.008.851			1.008.851			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,19%	7,19%	Hipotecaria	3.278.766			3.278.766			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,19%	7,19%	Hipotecaria	3.221.676			3.221.676			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,19%	7,19%	Hipotecaria	2.967.922			2.967.922			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,19%	7,19%	Hipotecaria	6.078.112			6.078.112			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,19%	7,19%	Hipotecaria	3.430.093			3.430.093			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,19%	7,19%	Hipotecaria	2.287.827			2.287.827			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,20%	7,20%	Hipotecaria			83.499	83.499			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,20%	7,20%	Hipotecaria			154.628	154.628			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria		3.375.934		3.375.934			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria		1.358.198		1.358.198			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria		1.000.596		1.000.596			
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,52%	7,52%	Hipotecaria	2.317.166			2.317.166			
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,92%	7,92%	Hipotecaria	6.958.072			6.958.072			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,32%	7,32%	Hipotecaria	2.917.591			2.917.591			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,20%	7,20%	Hipotecaria	3.855.480			3.855.480			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,56%	7,56%	Hipotecaria	2.687.124			2.687.124			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,44%	7,44%	Hipotecaria	4.473.870			4.473.870			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,96%	6,96%	Hipotecaria		1.494.732		1.494.732			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,96%	6,96%	Hipotecaria		1.803.828		1.803.828			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,84%	6,84%	Hipotecaria		4.332.110		4.332.110			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,08%	7,08%	Hipotecaria	1.051.684			1.051.684			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,96%	6,96%	Hipotecaria		905.049		905.049			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,44%	7,44%	Hipotecaria		10.724.039		10.724.039			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,68%	7,68%	Hipotecaria	2.044.589			2.044.589			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,68%	7,68%	Hipotecaria	1.301.381			1.301.381			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,68%	7,68%	Hipotecaria	7.364.610			7.364.610			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,72%	6,72%	Hipotecaria	2.502.800			2.502.800			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,80%	7,80%	Hipotecaria	2.832.445			2.832.445			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,49%	1,49%	Hipotecaria		15.539.917		15.539.917			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,49%	1,49%	Hipotecaria		1.191.224		1.191.224			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,49%	1,49%	Hipotecaria		475.089		475.089			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,20%	7,20%	Hipotecaria	2.072.640			2.072.640			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,13%	7,13%	Hipotecaria	3.425.521			3.425.521			
Chile	ESTADO	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,13%	7,13%	Hipotecaria	2.107.000			2.107.000			
Chile	INTERNACIONAL	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,97%	7,97%	Hipotecaria	2.588.238			2.588.238			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,91%	6,91%	Hipotecaria	6.341.401			6.341.401			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,19%	7,19%	Hipotecaria	3.185.133			3.185.133			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,96%	6,96%	Hipotecaria		10.386.669		10.386.669			
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,72%	6,72%	Hipotecaria		2.137.720		2.137.720			
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,20%	7,20%	Hipotecaria	1.157.328			1.157.328			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,22%	7,22%	Hipotecaria	7.800.022			7.800.022			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,56%	7,56%	Hipotecaria		11.355.282		11.355.282			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,20%	7,20%	Hipotecaria		721.103		721.103			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,20%	7,20%	Hipotecaria		556.197		556.197			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,22%	7,22%	Hipotecaria		181.617		181.617			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,80%	7,80%	Hipotecaria	471.858			471.858			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,67%	7,67%	Hipotecaria		375.745		375.745			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,93%	7,93%	Hipotecaria		516.238		516.238			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,68%	7,68%	Hipotecaria		532.831		532.831			

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.03.2013 M$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.03.2013 M$
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$		1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,32%	7,32%	Hipotecaria		552.339		552.339			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,22%	7,22%	Hipotecaria		412.402		412.402			
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,58%	6,58%	Hipotecaria	1.357.800			1.357.800			
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,96%	6,96%	Hipotecaria	1.162.079			1.162.079			
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,08%	7,08%	Hipotecaria	4.540.518			4.540.518			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria		5.597.009		5.597.009			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria		800.477		800.477			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria		1.150.685		1.150.685			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,44%	7,44%	Hipotecaria			5.387.146	5.387.146			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,96%	6,96%	Hipotecaria		5.982.063		5.982.063			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,96%	6,96%	Hipotecaria		980.713		980.713			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,96%	6,96%	Hipotecaria		1.081.598		1.081.598			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,49%	1,49%	Hipotecaria			1.543.290	1.543.290			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,49%	1,49%	Hipotecaria			2.187.411	2.187.411			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,49%	1,49%	Hipotecaria			1.000.188	1.000.188			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,49%	1,49%	Hipotecaria			460.086	460.086			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,49%	1,49%	Hipotecaria			157.029	157.029			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,07%	7,07%	Hipotecaria		1.142.465		1.142.465			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,19%	7,19%	Hipotecaria	851.696			851.696			
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,20%	7,20%	Hipotecaria	2.134.021			2.134.021			
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,20%	7,20%	Hipotecaria	1.147.854			1.147.854			
Chile	SCOTIABANK	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,60%	3,60%	Hipotecaria		1.111.416		1.111.416			
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,20%	7,20%	Hipotecaria	1.379.050			1.379.050			
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,08%	7,08%	Hipotecaria			970.954	970.954			
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,08%	7,08%	Hipotecaria			962.946	962.946			
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,06%	7,06%	Hipotecaria	259.194			259.194			
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,06%	7,06%	Hipotecaria	450.529			450.529			
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,06%	7,06%	Hipotecaria	297.535			297.535			
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,93%	7,93%	Hipotecaria	31.891			31.891			
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,06%	7,06%	Hipotecaria	154.841			154.841			
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,06%	7,06%	Hipotecaria	563.720			563.720			
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,06%	7,06%	Hipotecaria	493.254			493.254			
Chile	SECURITY	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,56%	7,56%	Hipotecaria	6.945.324			6.945.324			
Chile	SECURITY	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,52%	4,52%	Hipotecaria		720.837		720.837			
Chile	ESTADO	UF	Anual	5,35%	4,51%	Prenda			10.021.717	10.021.717			
Chile	BICE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,44%	7,44%	Hipotecaria			4.282.368	4.282.368			
Chile	BICE	UF	Sujeta a liberación de garantias	4,26%	4,26%	Hipotecaria			1.127.775	1.127.775			
Chile	CHILE	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,96%	6,96%	Hipotecaria		7.373.299		7.373.299			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,49%	1,49%	Hipotecaria			2.100.394	2.100.394			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,49%	1,49%	Hipotecaria			1.100.207	1.100.207			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,49%	1,49%	Hipotecaria			1.100.207	1.100.207			
Chile	ESTADO	US$	Sujeta a liberación de garantias	1,49%	1,49%	Hipotecaria			901.169	901.169			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,32%	7,32%	Hipotecaria			18.540.036	18.540.036			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,44%	7,44%	Hipotecaria	1.379.765			1.379.765			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,96%	6,96%	Hipotecaria			788.674	788.674			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,96%	6,96%	Hipotecaria			788.674	788.674			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,44%	7,44%	Hipotecaria	2.728.837			2.728.837			
Chile	BCI	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,20%	7,20%	Hipotecaria	1.017.453			1.017.453			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria		4.573.933		4.573.933			
Chile	BBVA	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,15%	7,15%	Hipotecaria		1.200.715		1.200.715			

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total Corriente al 31.03.2013 M$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.03.2013 M$
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$		1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	6,91%	6,91%	Hipotecaria	2.521.385			2.521.385			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,07%	7,07%	Hipotecaria		1.176.666		1.176.666			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,07%	7,07%	Hipotecaria		1.309.704		1.309.704			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,07%	7,07%	Hipotecaria		896.643		896.643			
Chile	SANTANDER	PESOS	Sujeta a liberación de garantias	7,00%	7,00%	Hipotecaria	1.359.573			1.359.573			
	Total Préstamos bancarios						**153.006.526**	**131.020.682**	**77.310.705**	**361.337.913**	**22.869.380**	**0**	**22.869.380**
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	5,88%	5,88%	Pagarés por cobrar			2.638.876	2.638.876			
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	5,40%	5,40%	Documentos por cobrar		5.716.476		5.716.476			
Chile	BCI Factoring	PESOS	Al Vencimiento	7,80%	7,80%	Documentos por cobrar	5.712.033			5.712.033			
	Total Factoring						**5.712.033**	**5.716.476**	**2.638.876**	**14.067.385**	**0**	**0**	**0**
Chile	CORPBANCA	UF	Semestral	4,11%	4,11%	Seguro de Tasa	149.703			149.703			
Chile	ESTADO	US$	Al Vencimiento	7,04%	7,04%	Seguro de Tasa			3.272	3.272			
Chile	ESTADO	US$	Al Vencimiento	7,04%	7,04%	Seguro de Tasa			2.075	2.075			
Chile	ESTADO	US$	Al Vencimiento	7,04%	7,04%	Seguro de Tasa			2.133	2.133			
Chile	ESTADO	US$	Al Vencimiento	7,04%	7,04%	Seguro de Tasa	6.863			6.863			
	Total Instrumentos financieros						**156.566**	**0**	**7.480**	**164.046**	**0**	**0**	**0**
Chile	CHILE	UF	Mensual	4,32%	4,32%	Prenda	2.853	5.497	25.281	33.631	72.000		72.000
Chile	CHILE	UF	Mensual	3,98%	3,98%	Prenda	15.475	30.910	141.712	188.097	665.288		665.288
Chile	CHILE	UF	Mensual	5,08%	5,08%	Prenda	1.830	3.612	16.635	22.077	64.551		64.551
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	5,12%	5,12%	Prenda	715	1.290	5.944	7.949	17.757		17.757
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	5,38%	5,38%	Prenda	393	769	3.546	4.708	11.084		11.084
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	6,20%	6,20%	Prenda	299	849	2.426	3.574	8.627		8.627
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	4,25%	4,25%	Prenda	11.701	22.525	103.355	137.581	70.753		70.753
Chile	BCI	UF	Mensual	5,17%	5,17%	Prenda	280	550	2.533	3.363	4.445		4.445
Chile	BCI	UF	Mensual	7,21%	7,21%	Prenda	834	1.533	7.129	9.496	14.560		14.560
Chile	BCI	UF	Mensual	7,04%	7,04%	Prenda	866	1.625	7.929	10.420	14.598		14.598
Chile	BCI	UF	Mensual	7,55%	7,55%	Prenda	485	937	4.771	6.193	1.195		1.195
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	8,24%	8,24%	Prenda	0	529	2.473	3.002	5.750		5.750
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	6,70%	6,70%	Prenda	0	1.971	9.147	11.118	23.214		23.214
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	6,92%	6,92%	Prenda	205	398	1.851	2.454	4.471		4.471
Chile	Tanner Leasing S.A.	UF	Mensual	10,42%	10,42%	Prenda	614	1.106	5.221	6.941	15.345		15.345
Chile	FACTORLINE	UF	Mensual	7,00%	7,00%	Prenda	680	1.372	6.380	8.432	5.197		5.197
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	10,32%	10,32%	Prenda	745	1.510	765	3.020			
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	5,79%	5,79%	Prenda	3.173	6.391	16.242	25.806			
Chile	SANTANDER	UF	Mensual	6,12%	6,12%	Prenda	304	613	2.839	3.756			
	Total Arrendamientos Financiero						**41.452**	**83.987**	**366.179**	**491.618**	**998.835**	**0**	**998.835**
	Totales						**158.916.577**	**136.821.145**	**80.323.240**	**376.060.962**	**23.868.215**	**0**	**23.868.215**

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 garantias	7,55%	7,55%	Hipotecaria	484.846			484.846			
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantias	7,55%	7,55%	Hipotecaria	2.595.975			2.595.975			
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantias	7,55%	7,55%	Hipotecaria	1.533.940			1.533.940			
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantias	7,55%	7,55%	Hipotecaria	443.968			443.968			
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantias	7,55%	7,55%	Hipotecaria	4.061.713			4.061.713			
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantias	7,55%	7,55%	Hipotecaria	570.240			570.240			
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantias	7,55%	7,55%	Hipotecaria	788.007			788.007			
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantias	7,55%	7,55%	Hipotecaria	1.445.767			1.445.767			
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantias	7,55%	7,55%	Hipotecaria	1.607.773			1.607.773			
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantias	7,55%	7,55%	Hipotecaria	992.709			992.709			
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantias	7,55%	7,55%	Hipotecaria	1.739.681			1.739.681			
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantias	7,20%	7,20%	Hipotecaria	1.363.933			1.363.933			
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantias	7,32%	7,32%	Hipotecaria	2.151.019			2.151.019			
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantias	7,44%	7,44%	Hipotecaria	2.245.664			2.245.664			
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantias	7,44%	7,44%	Hipotecaria	1.533.376			1.533.376			
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantias	7,44%	7,44%	Hipotecaria		3.056.934		3.056.934			
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantias	7,56%	7,56%	Hipotecaria		2.204.717		2.204.717			
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantias	7,68%	7,68%	Hipotecaria	1.772.473			1.772.473			
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantias	7,80%	7,80%	Hipotecaria		3.302.288		3.302.288			
Chile	BICE	PESOS	Liberación de garantias	7,62%	7,62%	Hipotecaria	1.017.695			1.017.695			
Chile	BICE	PESOS	Liberación de garantias	7,80%	7,80%	Hipotecaria	1.694.883			1.694.883			
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantias	6,89%	6,89%	Hipotecaria	580.342			580.342			
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantias	6,89%	6,89%	Hipotecaria	1.118.037			1.118.037			
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantias	6,89%	6,89%	Hipotecaria	447.626			447.626			
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantias	6,89%	6,89%	Hipotecaria	3.140.081			3.140.081			
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantias	6,89%	6,89%	Hipotecaria	2.115.268			2.115.268			
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantias	6,89%	6,89%	Hipotecaria	731.205			731.205			
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantias	6,89%	6,89%	Hipotecaria	187.555			187.555			
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantias	7,13%	7,13%	Hipotecaria	1.135.806			1.135.806			
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantias	7,13%	7,13%	Hipotecaria	1.000.080			1.000.080			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Liberación de garantias	7,72%	7,72%	Hipotecaria	3.451.369			3.451.369			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Liberación de garantias	7,92%	7,92%	Hipotecaria		1.652.517		1.652.517			
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantias	6,82%	6,82%	Hipotecaria	297.991			297.991			
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantias	7,41%	7,41%	Hipotecaria		484.198		484.198			
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantias	7,55%	7,55%	Hipotecaria	955.849			955.849			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	7,40%	7,40%	Hipotecaria	3.223.191			3.223.191			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	7,40%	7,40%	Hipotecaria	4.377.927			4.377.927			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	7,40%	7,40%	Hipotecaria	6.080.971			6.080.971			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	7,68%	7,68%	Hipotecaria		4.671.371		4.671.371			
Chile	CORPBANCA	UF	Liberación de garantias	3,75%	3,75%	Hipotecaria			195.099	195.099	22.840.750		22.840.750
Chile	PENTA	UF	Liberación de garantias	4,35%	4,35%	Hipotecaria			5.208.715	5.208.715			
Chile	SANTANDER	UF	Liberación de garantias	3,14%	3,14%	Hipotecaria	507.484			507.484			
Chile	SANTANDER	UF	Liberación de garantias	3,14%	3,14%	Hipotecaria	2.029.936			2.029.936			
Chile	SANTANDER	UF	Liberación de garantias	3,14%	3,14%	Hipotecaria	1.014.967			1.014.967			
Chile	SANTANDER	UF	Liberación de garantias	3,14%	3,14%	Hipotecaria	1.014.967			1.014.967			
Chile	SANTANDER	UF	Liberación de garantias	3,14%	3,14%	Hipotecaria	3.298.645			3.298.645			
Chile	SANTANDER	UF	Liberación de garantias	3,85%	3,85%	Hipotecaria	3.450.891			3.450.891			
Chile	ESTADO	US$	Liberación de garantias	2,11%	2,11%	Hipotecaria		474.205		474.205			
Chile	ESTADO	US$	Liberación de garantias	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	Vencimiento		Total no
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$	Corriente al 31.12.2012 M$	1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	Corriente al 31.12.2012 M$
Chile	ESTADO	US$	Liberación de garantias	3,29%	3,29%	Hipotecaria		614.540		614.540			
Chile	ESTADO	US$	Liberación de garantias	3,30%	3,30%	Hipotecaria		630.039		630.039			
Chile	ESTADO	US$	Liberación de garantias	3,30%	3,30%	Hipotecaria		398.699		398.699			
Chile	ESTADO	US$	Liberación de garantias	3,30%	3,30%	Hipotecaria		365.927		365.927			
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantias	7,33%	7,33%	Hipotecaria	83.507			83.507			
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantias	7,33%	7,33%	Hipotecaria	154.643			154.643			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Liberación de garantias	7,10%	7,10%	Hipotecaria	858.630			858.630			
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantias	6,78%	6,78%	Hipotecaria	4.764.363			4.764.363			
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantias	7,28%	7,28%	Hipotecaria	1.162.773			1.162.773			
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantias	7,32%	7,32%	Hipotecaria		2.004.880		2.004.880			
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantias	7,47%	7,47%	Hipotecaria			1.349.318	1.349.318			
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantias	7,90%	7,90%	Hipotecaria		11.358.127		11.358.127			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	7,68%	7,68%	Hipotecaria		7.769.366		7.769.366			
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Liberación de garantias	7,10%	7,10%	Hipotecaria	2.286.536			2.286.536			
Chile	BANCO CONSORCIO	PESOS	Liberación de garantias	7,90%	7,90%	Hipotecaria	6.864.524			6.864.524			
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantias	7,55%	7,55%	Hipotecaria	3.391.608			3.391.608			
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantias	7,55%	7,55%	Hipotecaria	1.364.504			1.364.504			
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantias	7,55%	7,55%	Hipotecaria	1.005.242			1.005.242			
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantias	7,20%	7,20%	Hipotecaria	4.445.140			4.445.140			
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantias	7,20%	7,20%	Hipotecaria	1.045.296			1.045.296			
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantias	7,32%	7,32%	Hipotecaria	3.810.045			3.810.045			
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantias	7,32%	7,32%	Hipotecaria	4.331.909			4.331.909			
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantias	7,44%	7,44%	Hipotecaria		1.804.092		1.804.092			
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantias	7,56%	7,56%	Hipotecaria		2.637.606		2.637.606			
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantias	7,68%	7,68%	Hipotecaria	2.920.388			2.920.388			
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantias	7,68%	7,68%	Hipotecaria		1.523.895		1.523.895			
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantias	7,80%	7,80%	Hipotecaria		922.803		922.803			
Chile	BICE	PESOS	Liberación de garantias	7,80%	7,80%	Hipotecaria		10.725.323		10.725.323			
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantias	7,33%	7,33%	Hipotecaria	10.389.552			10.389.552			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Liberación de garantias	7,48%	7,48%	Hipotecaria	2.830.414			2.830.414			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Liberación de garantias	7,72%	7,72%	Hipotecaria	2.018.856			2.018.856			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Liberación de garantias	7,72%	7,72%	Hipotecaria	1.285.002			1.285.002			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Liberación de garantias	7,72%	7,72%	Hipotecaria	7.271.920			7.271.920			
Chile	CORPBANCA	PESOS	Liberación de garantias	8,04%	8,04%	Hipotecaria		2.654.100		2.654.100			
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantias	6,82%	6,82%	Hipotecaria	3.404.332			3.404.332			
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantias	6,82%	6,82%	Hipotecaria	2.093.966			2.093.966			
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantias	7,37%	7,37%	Hipotecaria	2.048.353			2.048.353			
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantias	7,70%	7,70%	Hipotecaria		16.444.231		16.444.231			
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantias	7,70%	7,70%	Hipotecaria		1.260.544		1.260.544			
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantias	7,70%	7,70%	Hipotecaria		502.736		502.736			
Chile	INTERNACIONAL	PESOS	Liberación de garantias	7,71%	7,71%	Hipotecaria	2.553.105			2.553.105			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	7,68%	7,68%	Hipotecaria		6.353.530		6.353.530			
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Liberación de garantias	7,08%	7,08%	Hipotecaria	2.140.386			2.140.386			
Chile	SANTANDER	UF	Liberación de garantias	3,11%	3,11%	Hipotecaria	3.203.971			3.203.971			
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantias	7,55%	7,55%	Hipotecaria	4.595.169			4.595.169			
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantias	7,55%	7,55%	Hipotecaria	1.206.290			1.206.290			
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantias	7,20%	7,20%	Hipotecaria	1.370.905			1.370.905			
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantias	7,32%	7,32%	Hipotecaria	18.540.036			18.540.036			
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantias	7,32%	7,32%	Hipotecaria		788.789		788.789			
Chile	BCI	PESOS	Liberación de garantias	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 garantias	7,44%	7,44%	Hipotecaria		788.789		788.789			
Chile	BICE	PESOS	Liberación de garantias	7,50%	7,50%	Hipotecaria	1.131.347			1.131.347			
Chile	BICE	PESOS	Liberación de garantias	7,80%	7,80%	Hipotecaria		4.282.881		4.282.881			
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantias	7,33%	7,33%	Hipotecaria	7.373.852			7.373.852			
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantias	7,70%	7,70%	Hipotecaria		953.611		953.611			
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantias	7,70%	7,70%	Hipotecaria		2.222.623		2.222.623			
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantias	7,70%	7,70%	Hipotecaria		1.164.231		1.164.231			
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantias	7,70%	7,70%	Hipotecaria		1.164.231		1.164.231			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	7,52%	7,52%	Hipotecaria		1.383.823		1.383.823			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	7,68%	7,68%	Hipotecaria		2.563.716		2.563.716			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	7,86%	7,86%	Hipotecaria		1.303.122		1.303.122			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	7,86%	7,86%	Hipotecaria		1.303.122		1.303.122			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	7,86%	7,86%	Hipotecaria		892.137		892.137			
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantias	7,55%	7,55%	Hipotecaria	5.622.996			5.622.996			
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantias	7,55%	7,55%	Hipotecaria	804.193			804.193			
Chile	BBVA	PESOS	Liberación de garantias	7,55%	7,55%	Hipotecaria	1.156.028			1.156.028			
Chile	BICE	PESOS	Liberación de garantias	7,80%	7,80%	Hipotecaria		5.387.791		5.387.791			
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantias	7,33%	7,33%	Hipotecaria	5.983.724			5.983.724			
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantias	7,33%	7,33%	Hipotecaria	980.985			980.985			
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantias	7,33%	7,33%	Hipotecaria	1.081.898			1.081.898			
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantias	7,70%	7,70%	Hipotecaria		1.633.098		1.633.098			
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantias	7,70%	7,70%	Hipotecaria		2.314.703		2.314.703			
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantias	7,70%	7,70%	Hipotecaria		1.058.392		1.058.392			
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantias	7,70%	7,70%	Hipotecaria		486.860		486.860			
Chile	ESTADO	PESOS	Liberación de garantias	7,70%	7,70%	Hipotecaria		166.167		166.167			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	7,40%	7,40%	Hipotecaria	852.098			852.098			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	7,86%	7,86%	Hipotecaria		1.136.723		1.136.723			
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Liberación de garantias	7,20%	7,20%	Hipotecaria	2.108.821			2.108.821			
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Liberación de garantias	7,20%	7,20%	Hipotecaria	1.140.848			1.140.848			
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Liberación de garantias	7,20%	7,20%	Hipotecaria	1.113.318			1.113.318			
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Liberación de garantias	7,20%	7,20%	Hipotecaria	1.370.633			1.370.633			
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Liberación de garantias	7,44%	7,44%	Hipotecaria		971.002		971.002			
Chile	SCOTIABANK	PESOS	Liberación de garantias	7,44%	7,44%	Hipotecaria		962.994		962.994			
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantias	7,33%	7,33%	Hipotecaria	721.174			721.174			
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantias	7,33%	7,33%	Hipotecaria	556.251			556.251			
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantias	7,67%	7,67%	Hipotecaria		368.729		368.729			
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantias	7,80%	7,80%	Hipotecaria		184.726		184.726			
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantias	7,80%	7,80%	Hipotecaria		462.985		462.985			
Chile	CHILE	PESOS	Liberación de garantias	7,93%	7,93%	Hipotecaria			506.224	506.224			
Chile	ITAU	PESOS	Liberación de garantias	6,96%	6,96%	Hipotecaria	507.733			507.733			
Chile	ITAU	PESOS	Liberación de garantias	6,96%	6,96%	Hipotecaria	507.733			507.733			
Chile	ITAU	PESOS	Liberación de garantias	6,96%	6,96%	Hipotecaria	507.733			507.733			
Chile	ITAU	PESOS	Liberación de garantias	7,44%	7,44%	Hipotecaria	252.113			252.113			
Chile	ITAU	PESOS	Liberación de garantias	7,44%	7,44%	Hipotecaria	508.268			508.268			
Chile	ITAU	PESOS	Liberación de garantias	7,44%	7,44%	Hipotecaria	508.268			508.268			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	7,40%	7,40%	Hipotecaria	547.562			547.562			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	7,40%	7,40%	Hipotecaria	562.578			562.578			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	7,40%	7,40%	Hipotecaria	562.578			562.578			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	7,40%	7,40%	Hipotecaria	562.578			562.578			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	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	Vencimiento		Total no
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$	Corriente al 31.12.2012 M$	1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	Corriente al 31.12.2012 M$
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	7,40%	7,40%	Hipotecaria	562.578			562.578			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	7,40%	7,40%	Hipotecaria	562.578			562.578			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	7,40%	7,40%	Hipotecaria	562.578			562.578			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	7,40%	7,40%	Hipotecaria	562.578			562.578			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	7,40%	7,40%	Hipotecaria	562.578			562.578			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	7,40%	7,40%	Hipotecaria	562.578			562.578			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	8,14%	8,14%	Hipotecaria		501.243		501.243			
Chile	SANTANDER	PESOS	Liberación de garantias	8,14%	8,14%	Hipotecaria		172.889		172.889			
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantias	7,95%	7,95%	Hipotecaria		264.377		264.377			
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantias	7,95%	7,95%	Hipotecaria		459.540		459.540			
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantias	7,95%	7,95%	Hipotecaria		303.486		303.486			
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantias	7,95%	7,95%	Hipotecaria			31.283	31.283			
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantias	7,95%	7,95%	Hipotecaria		157.937		157.937			
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantias	7,95%	7,95%	Hipotecaria		574.994		574.994			
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantias	7,95%	7,95%	Hipotecaria		503.120		503.120			
Chile	SECURITY	PESOS	Liberación de garantias	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			
	Total Préstamos bancarios						**215.304.114**	**146.498.750**	**14.113.827**	**375.916.691**	**22.840.750**	**0**	**22.840.750**
Chile	BCI Factoring	UF	Al Vencimiento	6,48%	6,48%	Documentos por cobrar		6.585.765		6.585.765			
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			
	Total Factoring						**11.224.962**	**6.585.765**	**2.635.573**	**20.446.300**	**0**	**0**	**0**
Chile	Corpbanca	UF	Semestral	4,11%	4,11%	Seguro de Tasa			129.097	129.097			
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			
	Total Instrumentos financieros						**0**	**104.199**	**130.663**	**234.862**	**0**	**0**	**0**

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
							Vencimiento			Total	Vencimiento		Total no
							hasta 1 mes M$	Más de 1 a 3 Meses M$	Más de 3 a 12 Meses M$	Corriente al 31.12.2012 M$	1 a 5 Años M$	Más de 5 Años M$	Corriente al 31.12.2012 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
	Total Arrendamientos Financiero						**42.823**	**83.679**	**372.441**	**498.943**	**1.115.337**	**0**	**1.115.337**
	Totales						**226.571.899**	**153.272.393**	**17.252.504**	**397.096.796**	**23.956.087**	**0**	**23.956.087**

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

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

Detalle de créditos bancarios al 31.03.2013					PLAZO M$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BANCO PENTA	UF	4,35%	4.851.951						4.851.951
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,15%		4.068.630					4.068.630
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,15%		444.724					444.724
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,15%		1.536.552					1.536.552
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,15%		485.671					485.671
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,15%		1.742.644					1.742.644
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,15%		789.349					789.349
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,15%		1.448.228					1.448.228
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,15%		1.610.511					1.610.511
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,15%		994.400					994.400
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BBVA	PESOS	7,15%		571.211					571.211
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,56%	2.246.568						2.246.568
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,32%	1.773.879						1.773.879
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,20%	2.183.964						2.183.964
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,08%	1.377.058						1.377.058
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,20%	2.322.058						2.322.058
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	6,96%		3.120.760					3.120.760
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	6,96%		3.310.052					3.310.052
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,32%		1.562.375					1.562.375
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BCI	PESOS	7,32%		2.288.134					2.288.134
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	7,26%	1.384.553						1.384.553
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	7,32%		1.030.246					1.030.246
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	7,74%		1.724.238					1.724.238
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	7,74%		1.776.177					1.776.177
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	BICE	PESOS	7,62%		2.074.930					2.074.930
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,96%		1.148.332					1.148.332
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,96%		1.011.110					1.011.110
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,79%		738.391					738.391
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,79%		3.170.937					3.170.937
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,79%		586.045					586.045
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,79%		2.136.054					2.136.054
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,79%		189.397					189.397
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,79%		1.129.024					1.129.024
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	6,79%		452.024					452.024
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,68%	3.507.106						3.507.106
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	PESOS	6,72%	598.569						598.569
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CORPBANCA	UF	3,75%				23.302.945			23.302.945
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	7,13%	301.135						301.135
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	6,65%	395.155						395.155

Detalle de créditos bancarios al 31.03.2013					PLAZO M$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M$
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	6,65%	624.438						624.438
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	6,65%	607.975						607.975
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	PESOS	6,65%	362.676						362.676
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	UF	3,82%		961.467					961.467
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US$	1,49%		474.704					474.704
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US$	1,49%		478.963					478.963
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	ESTADO	US$	1,49%		7.310.522					7.310.522
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	6,91%	4.602.147						4.602.147
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,19%	3.233.232						3.233.232
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,19%	2.978.568						2.978.568
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,19%	6.099.913						6.099.913
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,19%	2.027.771						2.027.771
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,19%	1.013.885						1.013.885
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,19%	1.013.885						1.013.885
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,19%	3.295.127						3.295.127
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,19%	3.447.210						3.447.210
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,19%	2.299.243						2.299.243
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	7,20%		86.007					86.007
86.356.400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	CHILE	PESOS	7,20%		159.273					159.273
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	7,15%		3.397.383					3.397.383
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	7,15%		1.366.828					1.366.828
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BBVA	PESOS	7,15%		1.006.953					1.006.953
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	PESOS	7,52%	2.326.236						2.326.236
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CONSORCIO	PESOS	7,92%	6.986.734						6.986.734
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,56%	2.687.675						2.687.675
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,44%	4.483.877						4.483.877
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,80%	5.712.033						5.712.033
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,32%	2.926.354						2.926.354
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,20%	3.868.400						3.868.400
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	7,08%	1.055.355						1.055.355
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	6,84%		4.384.520					4.384.520
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	6,96%		1.841.760					1.841.760
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	6,96%		1.527.638					1.527.638
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	PESOS	6,96%		924.973					924.973
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,40%		5.716.476					5.716.476
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BCI	UF	5,88%			2.638.876				2.638.876
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	BICE	PESOS	7,44%		10.962.807					10.962.807
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,80%	2.837.269						2.837.269
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,68%	2.051.459						2.051.459
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,68%	1.305.754						1.305.754
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	7,68%	7.389.357						7.389.357
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CORPBANCA	PESOS	6,72%	2.514.000						2.514.000
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	7,20%	2.076.720						2.076.720
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	7,13%	3.440.249						3.440.249
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	PESOS	7,13%	2.116.058						2.116.058
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US$	1,49%		15.653.746					15.653.746
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US$	1,49%		1.199.949					1.199.949
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	ESTADO	US$	1,49%		478.569					478.569
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	INTERNACIONAL	PESOS	7,97%	2.604.587						2.604.587
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	6,91%	6.352.317						6.352.317

Detalle de créditos bancarios al 31.03.2013					PLAZO M$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M$
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,19%	3.201.027						3.201.027
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	CHILE	PESOS	6,96%		10.502.534					10.502.534
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,20%	1.160.748						1.160.748
96.757.030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	SCOTIABANK	PESOS	6,72%		2.163.131					2.163.131
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	SANTANDER	PESOS	7,22%	7.806.251						7.806.251
96.659.030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	CHILE	PESOS	7,56%		11.713.327					11.713.327
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,80%	471.956						471.956
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,67%		379.877					379.877
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,93%		525.028					525.028
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,68%		544.122					544.122
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,32%		563.572					563.572
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,20%		742.763					742.763
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,20%		572.904					572.904
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,22%		187.538					187.538
76.912.610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	CHILE	PESOS	7,22%		425.845					425.845
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	7,08%	4.544.031						4.544.031
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	6,58%	1.362.503						1.362.503
76.954.790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	SECURITY	PESOS	6,96%	1.166.958						1.166.958
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BBVA	PESOS	7,15%		5.632.570					5.632.570
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BBVA	PESOS	7,15%		805.563					805.563
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BBVA	PESOS	7,15%		1.157.996					1.157.996
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	BICE	PESOS	7,44%		5.507.090					5.507.090
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	CHILE	PESOS	6,96%		6.048.794					6.048.794
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	CHILE	PESOS	6,96%		991.653					991.653
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	CHILE	PESOS	6,96%		1.093.663					1.093.663
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	US$	1,49%		1.554.594					1.554.594
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	US$	1,49%		2.203.433					2.203.433
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	US$	1,49%		1.007.514					1.007.514
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	US$	1,49%		463.456					463.456
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	ESTADO	US$	1,49%		158.180					158.180
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SANTANDER	PESOS	7,19%	854.752						854.752
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SANTANDER	PESOS	7,07%		1.152.043					1.152.043
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,20%	2.137.801						2.137.801
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,20%	1.150.340						1.150.340
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,20%	1.382.037						1.382.037
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	UF	3,60%		1.118.846					1.118.846
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,08%		1.004.338					1.004.338
96.782.090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	SCOTIABANK	PESOS	7,08%		996.055					996.055
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	7,06%	298.933						298.933
97.053.000-2	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,06%	260.411						260.411
97.053.000-2	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,06%	155.568						155.568
97.053.000-2	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,06%	452.646						452.646
97.053.000-2	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,06%	566.368						566.368
97.053.000-2	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	SECURITY	PESOS	7,06%	495.572						495.572
76.113.822-7	SOCOVESA DESRROLLOS COMERCIALES S.A.	SECURITY	PESOS	7,56%	6.950.752						6.950.752
76.139.484-3	SOCOVESA BULL ROCK	CONSORCIO	UF	4,52%		728.526					728.526
94.840.000-6	SOCOVESA S.A.	ESTADO	UF	4,51%		10.230.890					10.230.890
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	UF	7,26%		1.140.417					1.140.417
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BICE	PESOS	7,44%		4.377.714					4.377.714

Detalle de créditos bancarios al 31.03.2013					PLAZO M$						
RUT	EMPRESA	BANCO	MONEDA CURSE	TASA CARATULA	0 y 30 días	Más de 30 y 180 días	Más de 180 y 360 días	1 y 3 años	Más de 3 y 5 años	Más de 5 años	Total M$
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	CHILE	PESOS	6,96%		7.455.549					7.455.549
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	US$	1,49%		2.115.779					2.115.779
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	US$	1,49%		1.108.265					1.108.265
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	US$	1,49%		1.108.265					1.108.265
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	ESTADO	US$	1,49%		907.770					907.770
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,44%	1.382.851						1.382.851
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,44%	2.734.941						2.734.941
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,20%	1.022.072						1.022.072
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	6,96%		805.258					805.258
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	6,96%		805.258					805.258
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BCI	PESOS	7,32%		19.125.270					19.125.270
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BBVA	PESOS	7,15%		4.602.994					4.602.994
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	BBVA	PESOS	7,15%		1.208.344					1.208.344
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,00%	1.360.625						1.360.625
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	PESOS	6,91%	2.525.726						2.525.726
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,07%		1.186.568					1.186.568
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,07%		1.320.684					1.320.684
96.776.320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	PESOS	7,07%		904.161					904.161
95.345.000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.	CHILE	UF	4,32%	3.150	15.752	18.903	75.612			113.417
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	5,08%	2.161	8.644	12.966	54.023	17.287		95.081
88.452.300-1	ALMAGRO S.A.	CHILE	UF	3,98%	18.212	72.846	109.269	437.078	291.385		928.790
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	SANTANDER	UF	4,25%	11.939	59.692	71.631	71.631			214.893
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	SANTANDER	UF	5,12%	750	3.752	4.502	18.008	751		27.763
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	SANTANDER	UF	5,38%	453	2.263	2.715	10.862	905		17.198
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	SANTANDER	UF	6,20%	321	1.605	1.927	7.706	2.248		13.807
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	BCI	UF	5,17%	307	1.533	1.840	4.600			8.280
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	BCI	UF	7,21%	904	4.518	5.421	15.361			26.204
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	BCI	UF	7,04%	1.161	5.805	6.967	16.255			30.188
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	BCI	UF	7,55%	618	3.088	3.706	618			8.030
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	FACTORLINE	UF	6,70%	1.175	5.873	7.047	24.666			38.761
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	FACTORLINE	UF	8,24%	324	1.619	1.943	6.153			10.039
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	FACTORLINE	UF	6,92%	237	1.187	1.424	4.748			7.596
99.558.680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	TRANNER	UF	10,42%	739	3.695	4.433	16.995			25.862
96.797.930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FACTORLINE	UF	7,00%	760	3.800	4.560	5.319			14.439
96.797.930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	5,79%	3.295	16.472	6.589				26.356
96.797.930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	6,12%	323	1.617	1.940				3.880
96.797.930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA TEMUCO S.A.	SANTANDER	UF	10,32%	765	2.294					3.059
totales					158.806.895	217.636.880	2.906.659	24.072.580	312.576	0	403.735.590

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	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
totales					**233.548.295**	**173.556.664**	**2.910.737**	**24.114.544**	**370.519**	**0**	**434.500.759**

18.3. Obligaciones por arrendamiento financiero

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M$	Interés M$	Valor Presente al 31.03.2013 M$
Menor a un año	550.628	(59.010)	491.618
Entre un año y cinco años	1.061.813	(62.978)	998.835
Total	**1.612.441**	**(121.988)**	**1.490.453**

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

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

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

Sociedad	Tipo de Activo	Plazo	Tasa anual	Moneda	Vencimiento	Acreedor
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 Edific.Corporativo	144 meses	3,98%	UF	30-05-2017	Banco Chile
Ascotan Inversiones S.A.	Puntales	48 meses	4,32%	UF	22-02-2016	Banco Chile
Constructora Socovesa 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.	Maquinarias Varias	36 meses	4,25%	UF	10-08-2014	Banco Santander
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 Camioneta Volkwagen Amarok Power Pluz Motor 2,0 TDI 163	48 meses	5,17%	UF	25-05-2015	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.	4 Camionetas Chevrolet DC D-Max TH CC 2,5D 2WD Nuevas	48 meses	7,21%	UF	15-07-2015	BCI Leasing
Constructora Socovesa Santiago S.A.	1 Camioneta Volkwagen Amarok Power Pluz Motro 2,0 TDI 163	48 meses	8,24%	UF	01-09-2015	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.	5 Camionetas Chevrolet DC D-Max TH CC 2,5D 2WD Nuevas	48 meses	6,70%	UF	01-11-2015	Factorline
Constructora Socovesa Santiago S.A.	3 Camionetas Chevrolet DC D-Max TH CC 2,5D 2WD Nuevas	48 meses	10,42%	UF	20-02-2016	Tranner
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.	1 X Volkwagen Amarok Power Plus 2.0 TDI	48 meses	6,20%	UF	11-08-2016	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

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 marzo de 2013

Empresa	Banco	Línea	Moneda	Tipo de amortización	Fecha de ingreso	Fecha de vencimiento	Tasa nominal	Tasa efectiva	Unidades de negocio		Consolidado M$	Tipo
									Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$		
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	BCI Factoring	Pagarés por cobrar	UF	Al vencimiento	07-12-2012	02-12-2013	5,88%	5,88%	2.638.876		2.638.876	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	BCI Factoring	Documentos por cobrar	UF	Al vencimiento	27-03-2013	23-08-2013	5,40%	5,40%	5.716.476		5.716.476	Con Responsabilidad
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	BCI Factoring	Documentos por cobrar	Pesos	Al vencimiento	11-01-2013	11-04-2013	7,80%	7,80%	5.712.033		5.712.033	Con Responsabilidad
									14.067.385	**0**	**14.067.385**	

Saldos al 31 de diciembre de 2012

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

Para los años terminados al 31 de marzo de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, no existen saldos vigentes de operaciones de confirming.

b) Operaciones acumuladas de factoring y confirming

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

Para el período 2013

M$		UF	
Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción	Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería y Construcción
14.146.676	0	775.104	0

Para el año 2012

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

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

19.CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

Al 31 de marzo 2013

Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Anticipos y depósitos de clientes	31.659.733	292.882	31.952.615
Proveedores	11.224.702	3.015.453	14.240.155
Reconocimiento cierre de proyectos	5.115.653		5.115.653
Otras cuentas por pagar	4.601.447	453.908	5.055.355
Obligaciones por compras de terrenos	4.263.770		4.263.770
Retenciones	3.824.738	215.989	4.040.727
Retenciones a subcontratistas	2.301.032	3.293.704	5.594.736
Dividendos por pagar	3.450.755		3.450.755
Anticipos de contratos de construcción	183.597	3.157.023	3.340.620
Documentos por pagar	1.671.426	275.905	1.947.331
Total	**68.296.853**	**10.704.864**	**79.001.717**

Al 31 de diciembre de 2012

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

Al 31 de marzo 2013

Otras Cuentas por Pagar, No Corrientes	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Otras cuentas por pagar (1)	3.521.885		3.521.885
Total	**3.521.885**	**0**	**3.521.885**

Al 31 de diciembre de 2012

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

(1) Corresponde a deudas por compra de terrenos por UF154.000 al 31 de marzo de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 (fecha de vencimiento 30 de julio de 2014).

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

Al 31 de marzo 2013

Montos según plazo de pago	Tipo de Proveedor			
	Materiales y Equipos	Servicios	Otros	Total M$
Hasta 30 Días	2.446.090	262.734	14.692	2.723.516
31 a 60 Días	579.897	123.645	12.523	716.065
61 a 90 Días	893.488	137.258	4.894	1.035.640
91 a 120 Días	3.825.644	2.159.889	102.707	6.088.240
121 a 365 Días	103.853	24.312		128.165
366 y más				
Total M$	**7.848.972**	**2.707.838**	**134.816**	**10.691.626**
Período promedio de pago (días)	50	20	45	

Al 31 de diciembre de 2012

Montos según plazo de pago	Tipo de Proveedor			
	Materiales y Equipos	Servicios	Otros	Total M$
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			597	597
366 y más			16.838	16.838
Total M$	**6.975.100**	**6.570.576**	**351.859**	**13.897.535**
Período promedio de pago (días)	50	20	45	

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

Al 31 de marzo 2013

Montos según días vencidos	Tipo de Proveedor			
	Materiales y Equipos	Servicios	Otros	Total M$
Hasta 30 Días	387.605	218.158	11.602	617.365
31 a 60 Días	552.754	284.507	163.913	1.001.174
61 a 90 Días	226.118	152.090	9.168	387.376
91 a 120 Días	212.743	180.059	3.394	396.196
121 a 365 Días	307.892	477.426	11.727	797.045
366 y más	115.140	161.943	72.290	349.373
Total M$	**1.802.252**	**1.474.183**	**272.094**	**3.548.529**

Al 31 de diciembre de 2012

Montos según días vencidos	Tipo de Proveedor			
	Materiales y Equipos	Servicios	Otros	Total M$
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
Total M$	**1.515.119**	**1.233.403**	**78.253**	**2.826.776**

20. OTRAS PROVISIONES

20.1. Provisiones

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

Provisiones	31.03.2013		31.12.2012	
	Corriente M$	No Corriente M$	Corriente M$	No Corriente M$
Provisión garantía post-venta	2.616.432		2.532.858	
Provisión déficit asociadas		35.488		31.808
Total	**2.616.432**	**35.488**	**2.532.858**	**31.808**

Información adicional

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

20.2 Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes

Clase de provisiones	31.03.2013	
	Corriente	No corriente
	M$ Garantía post-venta	M$ Provisión Deficit Asociadas
Saldo inicial al 1.1.2013	**2.532.858**	**31.808**
Movimientos en provisiones		
Incremento (decremento) en provisiones existentes	83.574	3.680
Total	**2.616.432**	**35.488**

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

21.PATRIMONIO NETO

21.1 Capital suscrito y pagado

Al 31 de marzo de 2013, el capital social asciende a M$ 127.688.597.-

21.2. Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de marzo de 2013 el capital de la Sociedad está representado por 1.223.935.691 acciones suscritas y pagadas sin valor nominal.

21.3. Dividendos

Para el período cerrado al 31 de marzo 2013 y 2012 no se han efectuado pago de dividendos**.**

21.4. Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

Otras partidas del patrimonio	31.03.2013 M$	31.03.2012 M$
Primas de emisión		
Sobreprecio ventas de acciones propias	49.597.096	49.597.096
Reservas por diferencias de cambio por conversión, inversiones en el exterior	(996.397)	(911.686)
Otras reservas varias		
Reconocimiento de efectos por unificación de intereses	2.655.748	2.655.748
Otras reservas	3.816.083	3.816.083
Total	**55.072.530**	**55.157.241**

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 consolidados intermedios.
- Reconocimiento de efectos por unificación de intereses: Corresponde a los efectos por unificación de intereses año 2005 y 2007 de Empresas Socovesa.
- Otras reservas: Corresponde principalmente, a la revalorización del patrimonio por el año 2009 por M$ 3.005.976.- y al efecto inicial de IFRS de la coligada indirecta Inversiones los Andes S.A. por M$ 426.592.-.

21.5. Gestión del capital

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

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

accionistas.

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

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

22.INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

22.1. Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los Ingresos de actividades ordinarias para los períodos terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012 es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Al 31 marzo de 2013			Al 31 marzo de 2012		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Ventas de inmuebles	**48.737.620**	**0**	**48.737.620**	**37.628.993**	**0**	**37.628.993**
Casas	31.358.940		31.358.940	17.685.402		17.685.402
Departamentos	10.718.878		10.718.878	19.943.591		19.943.591
Oficinas	6.659.802		6.659.802	0		**0**
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	**763.168**	**0**	**763.168**	**684.952**	**0**	**684.952**
Casas	337.173		337.173	123.188		123.188
Departamentos	425.995		425.995	561.764		561.764
Venta de terrenos	**652.716**	**0**	**652.716**	4.071.668		**4.071.668**
Ventas ingeniería y construcción	**0**	**3.397.180**	**3.397.180**	**0**	**15.531.770**	**15.531.770**
Montaje Industrial		1.947.884	1.947.884	0	2.481.516	2.481.516
Edificaciones		1.449.296	1.449.296	0	13.050.254	13.050.254
Otras ventas y servicios	**1.173.882**	**266.561**	**1.440.443**	**1.158.044**	**17.960**	**1.176.004**
Ventas y servicios varios	476.262	266.561	742.823	172.085	17.960	190.045
Venta de servicios (SELAR)	151.232		151.232	143.638		143.638
Otras ventas de constructoras	342.391		342.391	692.200		692.200
Ingresos por arriendos	203.997		203.997	150.121		150.121
Total	**51.327.386**	**3.663.741**	**54.991.127**	**43.543.657**	**15.549.730**	**59.093.387**

22.2. Otros ingresos, por función

El detalle de los Otros ingresos por función para los períodos terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012 es el siguiente:

Otros ingresos, por función	31.03.2013 M$	31.03.2012 M$
Reverso provisiones	162.989	177.229
Otros ingresos	84.953	28.785
Utilidad en venta de activos	12.553	3.740
Asesorías y servicios prestados		11.548
Indemnizaciones recibidas		18.940
Total	**260.495**	**240.242**

23. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

El detalle de los Resultados Relevantes para los períodos terminados al 31 de marzo de 2013 y 2012 es el siguiente:

23.1 Gastos de administración

Gastos de administración	31.03.2013 M$	31.03.2012 M$
Remuneraciones de administración	4.296.422	4.154.769
Gastos generales	1.140.152	1.263.386
Gastos de mantención stock	637.165	393.446
Gastos de comercialización	567.563	497.972
Honorarios de administración	438.060	245.063
Contribuciones	304.675	72.835
Depreciaciones	143.647	185.655
Donaciones	48.448	2.151
Amortización intangibles	36.141	75.165
Total	**7.612.273**	**6.890.442**

23.2 Gastos por depreciación

Gastos por depreciación	31.03.2013 M$	31.03.2012 M$
En gastos de administración	143.647	174.492
En costo de explotación	276.811	305.571
Activada	5.417	9.192
Depreciación de propiedades de inversión (en GAV)		11.451
Depreciación de propiedades de inversión (en costo)	21.898	15.542
Total	**447.773**	**516.248**

23.3 Otros gastos, por función

Otros gastos, por función	31.03.2013 M$	31.03.2012 M$
Otros gastos fuera de explotación	115.230	6.373
Pérdida de activos incobrales	81.055	68.563
Pérdida en venta de activo fijo	26.352	
Multas e intereses	4.333	1.708
Total	**226.970**	**76.644**

23.4 Ingresos financieros

Ingresos financieros	31.03.2013 M$	31.03.2012 M$
Otros	248.092	59.436
Reajustes e intereses por activos financieros	148.530	161.247
Reajustes e intereses empresas relacionadas	2.873	6.497
Total	**399.495**	**227.180**

23.5 Costos financieros

Costos financieros	31.03.2013 M$	31.03.2012 M$
Reajustes e intereses créditos bancarios	4.270.214	4.624.169
Intereses por factoring	277.281	16.828
Otros gastos bancarios (a)	252.542	118.129
Intereses por leasing	19.394	22.989
Reajustes e intereses con empresas relacionadas	(80.887)	222.972
Total	**4.738.544**	**5.005.087**

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	31.03.2013 M$	31.03.2012 M$
Reajustes de impuestos	29.196	27.864
Reajustes otros activos	5.891	259.649
Reajustes de otros pasivos	60.213	(293.215)
Total	**95.300**	**(5.702)**

23.7 Diferencias de cambios

Diferencias de cambio	31.03.2013 M$	31.03.2012 M$
Otros activos	(19)	
Total	**(19)**	**0**

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 marzo de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es la siguiente:

Composición de las propiedades de inversión		
Composición Propiedades de Inversión	**31.03.2013 M$**	**31.12.2012 M$**
Terrenos	87.248.301	87.231.029
Urbanizaciones	36.449.408	37.371.235
Bienes inmuebles	4.260.838	4.273.883
Propiedades de inversión, saldo Final	**127.958.547**	**128.876.147**

Movimientos de las propiedades de inversión	TOTAL 31.03.2013 M$	TOTAL 31.12.2012 M$
Saldo Inicial	128.876.147	111.275.903
Adiciones, propiedades de inversión	1.057.111	41.244.323
Transferencias a inventarios	(2.708.811)	(12.242.768)
Ventas de propiedades de inversión	(585.333)	(16.127.522)
Otro incremento (decremento), propiedades de inversión (1)	1.319.433	4.726.211
Cambios en propiedades de inversión, total	**(917.600)**	**17.600.244**
Propiedades de inversión, Saldo Final	**127.958.547**	**128.876.147**

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

El detalle de los ingresos y costos de las Propiedades de Inversión al 31 de marzo de 2013 y 2012 es el siguiente:

Ingresos y costos de las Propiedades de Inversión	31.03.2013 M$	31.03.2012 M$
Ingresos por rentas de Propiedades de Inversión	52.752	125.949
Costos de operación de Propiedades de Inversión	(1.627)	(3.315)
Depreciación de Propiedades de Inversión	(21.898)	(26.993)
Resultado de la renta de Propiedades de Inversión	**29.227**	**95.641**

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

Propiedades de Inversión vendidas	31.03.2013 M$	31.03.2012 M$
Precio de ventas	860.927	4.071.668
Valor libro de la propiedad	(585.997)	(2.092.697)
Resultado de la venta	**274.930**	**1.978.971**

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

Detalle de las propiedades de inversión por comuna		
Comuna	**31.03.2013 M$**	**31.12.2012 M$**
Puerto Montt	20.146.533	19.950.912
Lampa	16.916.418	16.916.418
Colina	15.086.126	15.086.126
Buin	7.736.557	7.736.557
Temuco	6.693.180	6.476.174
Valdivia	6.076.365	5.930.346
Renca	5.592.462	5.592.462
Concepción	5.453.930	5.392.611
San Bernardo	3.974.373	4.895.240
Maipu	3.847.199	4.573.814
Huechuraba	3.621.928	3.958.678
Lo Barnechea	3.402.108	3.949.234
Quilicura	2.997.575	2.997.575
Los Angeles	2.964.838	2.955.857
San Miguel	2.427.348	2.672.244
Pudahuel	2.312.443	2.315.437
Rancagua	2.193.932	2.206.760
Talca	2.037.440	1.582.403
Cerrillos	1.957.941	1.908.254
Macul	1.766.710	1.766.710
Pucón	1.695.131	1.695.131
Chillán	1.611.589	1.468.232
Osorno	1.499.076	1.498.854
Machali	948.510	948.510
Graneros	811.605	811.605
Antofagasta	669.290	883.380
Castro	563.974	563.974
Puerto Varas	499.430	499.430
La Serena	459.474	540.241
Villarrica	318.521	318.520
La Union	258.563	258.563
Las Condes	185.917	185.686
Frutillar	175.017	175.017
Lautaro	165.192	165.192
Nuñoa	891.852	
Total	**127.958.547**	**128.876.147**

25 PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

SOCIEDADES FILIALES (SUBSIDIARIAS)	31.03.2013				
	Participación no controladora	Patrimonio	Resultados	Participaciones no controladoras	
				Patrimonio	Resultados
	%	M$	M$	M$	M$
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	30,00000%	7.533.808	(202.963)	2.260.142	(60.887)
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	30,00000%	(3.763.813)	(110.785)	(1.129.144)	(33.236)
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos S.A.	72,00000%	(238.472)	(4.396)	(171.700)	(3.165)
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,67000%	5.635.255	69.215	3.757.025	46.146
Consorcion Inmobiliario Macul S.A.	50,00000%	(513.405)	(74.277)	(256.703)	(37.139)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,33000%	(519.896)	35.095	(173.281)	11.697
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,67000%	(242.150)	(5.677)	(161.441)	(3.785)
Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	(18.296)	(21.550)	(17.380)	(20.473)
Socovesa División Inmobiliaria S.A.	95,00000%	5.168	2.915	4.911	2.769
Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	50,00000%	650.825	(4.382)	325.413	(2.191)
Inmobiliaria Misiones S.A.	50,00000%	1.488.377	(21.875)	744.189	(10.938)
Empresa Constructora Socovesa Tecsa S.A.	50,00000%	(3.049.027)	(881)	(1.524.514)	(441)
Empresa Constructora Socovesa De Mussy S.A.	50,00000%	(380.064)	560	(190.032)	280
Consorcio Constructor CS Ltda	50,00000%	(1.540.870)	(5.407)	(770.435)	(2.704)
Consorcio Constructor DSC Ltda	66,66000%			0	0
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,00000%	2.704.437	1.598.433	1.352.219	799.217
Inmobiliaria Socovesa Bullrock S.A.	30,00000%	(179.852)	(10.152)	(53.956)	(3.046)
Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A.	10,00000%	(249.951)	(18.735)	(24.995)	(1.874)
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	(3.273)	(6.177)	(3.110)	(5.868)
Almagro División Inmobiliaria S.A.	95,00000%	18.575	15.913	17.645	15.117
Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A.	95,00000%	76.294	68.943	72.477	65.496
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,00100%	52.308.087	186.948	523	2
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,00010%	1.784.024	(163.387)	2	0
Constructora Socovesa Sur .A.	0,05000%	2.538.070	161.922	1.269	81
Constructora Socovesa Temuco S.A.	0,02500%	314.953	(8.823)	79	(2)
Socovesa Ingenieria y Construcciones S.A.	0,00001%	(6.210.568)	(1.230.769)	(1)	0
Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	0,01000%	2.074.332	(37.155)	207	(4)
Total				**4.059.409**	**755.052**

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
Consorcion 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
Consorcio Constructor CS Ltda	50,00000%	(1.535.463)	(2.739.093)	(767.732)	(1.369.547)
Consorcio 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 Maria S.A.	10,00000%	(231.216)	(111.571)	(23.122)	(11.157)
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	2.903	889.646	2.758	845.168
Almagro División Inmobiliaria S.A.	95,00000%	2.662	754.030	2.530	716.329
Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A.	95,00000%	7.351	536.375	6.983	509.556
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,00100%	52.164.992	7.234.259	522	72
Constructora Socovesa Santiago S.A.	0,00010%	1.947.412	1.272.077	2	1
Constructora Socovesa Sur .A.	0,05000%	2.376.148	75.787	1.188	38
Constructora Socovesa Temuco S.A.	0,02500%	323.778	(649.706)	81	(162)
Socovesa Ingenieria y Construcciones S.A.	0,00001%	(4.979.799)	(11.037.131)	0	(1)
Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	0,01000%	2.111.487	111.946	211	11
Total				**4.806.896**	**5.096.816**

26 INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

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

Estados de Situación Financiera al 31.03.2013	Unidades de negocio			
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Eliminaciones M$	Consolidado M$
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	12.943.809	376.517		13.320.326
Otros activos financieros, corrientes	363.725			363.725
Otros activos no financieros, corrientes	1.260.117	21.572		1.281.689
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	64.419.585	27.335.851		91.755.436
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	37.167.911	679.907	(36.878.778)	969.040
Inventarios	386.299.050	77.587	133.941	386.510.578
Activos por impuestos, corrientes	11.990.786	6.250.278		18.241.064
Total de Activos corrientes	**514.444.983**	**34.741.712**	**(36.744.837)**	**512.441.858**
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	3.509.667			3.509.667
Derechos por cobrar, no corrientes	897.077			897.077
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	187.547.887		(184.946.774)	2.601.113
Activos intangibles distintos de la plusvalía	48.658.345	26.652		48.684.997
Plusvalía	12.900.421			12.900.421
Propiedades, planta y equipo	18.102.607	1.206.047		19.308.654
Propiedad de inversión	125.646.104	2.312.443		127.958.547
Activos por impuestos diferidos	10.488.520	5.887.747		16.376.267
Total de Activos no corrientes	**407.750.628**	**9.432.889**	**(184.946.774)**	**232.236.743**
Total de activos	**922.195.611**	**44.174.601**	**(221.691.611)**	**744.678.601**
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	376.060.962			376.060.962
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	76.560.733	10.704.864	(8.263.880)	79.001.717
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	11.201.166	42.168.679	(36.878.778)	16.491.067
Otras provisiones, corrientes	2.616.432			2.616.432
Pasivos por Impuestos, corrientes	2.694.426	1.548		2.695.974
Otros pasivos no financieros, corrientes	33.057			33.057
Total de Pasivos Corrientes	**469.166.776**	**52.875.091**	**(45.142.658)**	**476.899.209**
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	23.868.215			23.868.215
Otras cuentas por pagar, no corrientes	3.521.885			3.521.885
Otras provisiones, no corrientes	35.488			35.488
Pasivo por impuestos diferidos	10.367.273			10.367.273
Total de Pasivos no corrientes	**37.792.861**	**0**	**0**	**37.792.861**
Total de pasivos	**506.959.637**	**52.875.091**	**(45.142.658)**	**514.692.070**
Patrimonio				
Capital emitido	260.115.240	15.720.340	(148.146.983)	127.688.597
Ganancias (pérdidas) acumuladas	75.960.299	(22.088.701)	(10.705.603)	43.165.995
Primas de emisión	49.597.096			49.597.096
Otras reservas	23.102.121	157.793	(17.784.480)	5.475.434
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	**408.774.756**	**(6.210.568)**	**(176.637.066)**	**225.927.122**
Participaciones no controladoras	6.461.218	(2.489.922)	88.113	4.059.409
Patrimonio total	**415.235.974**	**(8.700.490)**	**(176.548.953)**	**229.986.531**
Total de patrimonio y pasivos	**922.195.611**	**44.174.601**	**(221.691.611)**	**744.678.601**

Estados de Situación Financiera al 31.12.2012	Unidades de negocio			
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Eliminaciones M$	Consolidado M$
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	10.542.683	3.012.165	(273.851)	13.280.997
Otros activos financieros, corrientes	140.202			140.202
Otros activos no financieros, corrientes	966.497	8.412		974.909
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	129.925.428	28.859.861		158.785.289
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	35.377.276	2.338.462	(36.978.065)	737.673
Inventarios	356.864.624	0	133.941	356.998.565
Activos por impuestos, corrientes	10.703.143	6.074.358		16.777.501
Total de Activos corrientes	**544.519.853**	**40.293.258**	**(37.117.975)**	**547.695.136**
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	3.475.865			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
Total de Activos no corrientes	**408.250.760**	**9.171.901**	**(184.947.508)**	**232.475.153**
Total de activos	**952.770.613**	**49.465.159**	**(222.065.483)**	**780.170.289**
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	396.238.166	858.630		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
Total de Pasivos Corrientes	**498.928.248**	**56.931.437**	**(45.515.729)**	**510.343.956**
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	23.956.087			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
Total de Pasivos no corrientes	**37.654.284**	**0**	**0**	**37.654.284**
Total de pasivos	**536.582.532**	**56.931.437**	**(45.515.729)**	**547.998.240**
Patrimonio				
Capital emitido	260.115.240	15.720.340	(148.146.983)	127.688.597
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
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	**408.981.749**	**(4.979.799)**	**(176.636.797)**	**227.365.153**
Participaciones no controladoras	7.206.332	(2.486.479)	87.043	4.806.896
Patrimonio total	**416.188.081**	**(7.466.278)**	**(176.549.754)**	**232.172.049**
Total de patrimonio y pasivos	**952.770.613**	**49.465.159**	**(222.065.483)**	**780.170.289**

Al 31 de marzo de 2013 y 2012 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Resultados Integrales se presenta a continuación:

Estados de Resultados al 31.03.2013	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	51.327.386	3.663.741	54.991.127
Costo de ventas	(39.992.224)	(4.107.891)	(44.100.115)
Ganancia bruta	**11.335.162**	**(444.150)**	**10.891.012**
Otros ingresos, por función	260.269	226	260.495
Gasto de administración	(7.057.741)	(554.532)	(7.612.273)
Otros gastos, por función	(226.676)	(294)	(226.970)
Ingresos financieros	393.032	6.463	399.495
Costos financieros	(4.129.813)	(608.731)	(4.738.544)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(23.021)		(23.021)
Diferencias de cambio	(19)		(19)
Resultados por unidades de reajuste	57.906	37.394	95.300
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	**609.099**	**(1.563.624)**	**(954.525)**
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(14.013)	329.412	315.399
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	**595.086**	**(1.234.212)**	**(639.126)**
Ganancia (Pérdida)	**595.086**	**(1.234.212)**	**(639.126)**
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(162.831)	(1.231.347)	(1.394.178)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	757.917	(2.865)	755.052
Ganancia (pérdida)	**595.086**	**(1.234.212)**	**(639.126)**

Estados de Resultados al 31.03.2012	Unidades de negocio		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias (a)	43.543.657	15.549.730	59.093.387
Costo de ventas	(32.344.735)	(17.879.205)	(50.223.940)
Ganancia bruta	**11.198.922**	**(2.329.475)**	**8.869.447**
Otros ingresos, por función	207.929	32.313	240.242
Gasto de administración	(6.114.010)	(776.432)	(6.890.442)
Otros gastos, por función	(75.537)	(1.107)	(76.644)
Ingresos financieros	215.230	11.950	227.180
Costos financieros	(4.380.114)	(624.973)	(5.005.087)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(36.397)		(36.397)
Resultados por unidades de reajuste	(53.855)	48.153	(5.702)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	**962.168**	**(3.639.571)**	**(2.677.403)**
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(58.657)	657.746	599.089
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	**903.511**	**(2.981.825)**	**(2.078.314)**
Ganancia (Pérdida)	**903.511**	**(2.981.825)**	**(2.078.314)**
Ganacia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	866.559	(2.867.632)	(2.001.073)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	36.952	(114.193)	(77.241)
Ganancia (pérdida)	**903.511**	**(2.981.825)**	**(2.078.314)**

a) Al 31 de marzo de 2013 y 2012 el detalle los ingresos provenientes de actividades ordinarias desagregadas por unidad de negocio es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	Al 31 marzo de 2013			Al 31 marzo de 2012		
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Consolidado M$
Ventas de inmuebles	**48.737.620**	**0**	**48.737.620**	**37.628.993**	**0**	**37.628.993**
Casas	31.358.940		31.358.940	17.685.402		17.685.402
Departamentos	10.718.878		10.718.878	19.943.591		19.943.591
Oficinas	6.659.802		6.659.802	0		**0**
Ventas de inmuebles recibidos en parte de pago	**763.168**	**0**	**763.168**	**684.952**	**0**	**684.952**
Casas	337.173		337.173	123.188		123.188
Departamentos	425.995		425.995	561.764		561.764
Venta de terrenos	**652.716**	**0**	**652.716**	4.071.668		**4.071.668**
Ventas ingeniería y construcción	**0**	**3.397.180**	**3.397.180**	**0**	**15.531.770**	**15.531.770**
Montaje Industrial		1.947.884	1.947.884	0	2.481.516	2.481.516
Edificaciones		1.449.296	1.449.296	0	13.050.254	13.050.254
Otras ventas y servicios	**1.173.882**	**266.561**	**1.440.443**	**1.158.044**	**17.960**	**1.176.004**
Ventas y servicios varios	476.262	266.561	742.823	172.085	17.960	190.045
Venta de servicios (SELAR)	151.232		151.232	143.638		143.638
Otras ventas de constructoras	342.391		342.391	692.200		692.200
Ingresos por arriendos	203.997		203.997	150.121		150.121
Total	**51.327.386**	**3.663.741**	**54.991.127**	**43.543.657**	**15.549.730**	**59.093.387**

Al 31 de marzo de 2013 y 2012 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Flujo de Efectivo se presenta a continuación:

Estados de Flujo de Efectivo al 31.03.2013	Unidades de negocio			
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Eliminaciones M$	Consolidado M$
Estado de Flujo de Efectivo Directo				
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación				
Clases de cobros por actividades de operación				
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	103.806.673	5.058.414	(173.053)	108.692.034
Otros cobros por actividades de operación	2.761.700	401.910		3.163.610
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(48.752.689)	(6.599.850)	173.053	(55.179.486)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(18.508.664)	(2.284.390)		(20.793.054)
Otros pagos por actividades de operación	225.173	(474.698)		(249.525)
Dividendos pagados	(3.340.000)			(3.340.000)
Intereses pagados	(7.531.974)			(7.531.974)
Intereses recibidos	207.490	6.463		213.953
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(1.603.761)	23.426		(1.580.335)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(729.386)			(729.386)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**26.534.562**	**(3.868.725)**	**0**	**22.665.837**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Préstamos a entidades relacionadas	(1.730.493)		1.502.000	(228.493)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	91.317			91.317
Compras de propiedades, plantas y equipos	(267.636)			(267.636)
Compras de activos intangibles	(366.724)			(366.724)
Cobros a entidades relacionadas	15.677		(15.677)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**(2.257.859)**	**0**	**1.486.323**	**(771.536)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	47.573.102			47.573.102
Total importes procedentes de préstamos	47.573.102			47.573.102
Préstamos de entidades relacionadas	900.000	2.109.591	(1.502.000)	1.507.591
Pagos de préstamos	(66.356.220)	(860.837)		(67.217.057)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(118.608)			(118.608)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(3.600.000)	(15.677)	15.677	(3.600.000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**(21.601.726)**	**1.233.077**	**(1.486.323)**	**(21.854.972)**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la	**2.674.977**	**(2.635.648)**	**0**	**39.329**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo				
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**2.674.977**	**(2.635.648)**	**0**	**39.329**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	10.268.832	3.012.165		13.280.997
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	**12.943.809**	**376.517**	**0**	**13.320.326**

Estados de Flujo de Efectivo al 31.03.2012	Unidades de negocio			
	Desarrollo Inmobiliario M$	Ingeniería y Construcción M$	Eliminaciones M$	Consolidado M$
Estado de Flujo de Efectivo Directo				
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación				
Clases de cobros por actividades de operación				
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	76.143.483	12.355.879		88.499.362
Otros cobros por actividades de operación	328.557	31.760		360.317
Clases de pagos				
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(48.537.871)	(8.092.909)		(56.630.780)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(14.163.677)	(4.151.453)		(18.315.130)
Otros pagos por actividades de operación	(144.781)	(32.504)		(177.285)
Dividendos pagados	(5.520.415)	(6.780)		(5.527.195)
Dividendos recibidos	73.369	11.950		85.319
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(1.191.852)	(91.620)		(1.283.472)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(70)			(70)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**6.986.743**	**24.323**		**7.011.066**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión				
Préstamos a entidades relacionadas	(4.904.785)	(171.938)	5.069.983	(6.740)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	3.838	5.100		8.938
Compras de propiedades, plantas y equipos	(420.525)	(55.257)		(475.782)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	(425.324)	(17.325)		(442.649)
Cobros a entidades relacionadas	5.689.512		(5.689.512)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**(57.284)**	**(239.420)**	**(619.529)**	**(916.233)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación				
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	25.351.985			25.351.985
Total importes procedentes de préstamos	25.351.985			25.351.985
Préstamos de entidades relacionadas	5.652.268	4.898.045	(5.069.983)	5.480.330
Pagos de préstamos	(33.514.614)	(72.465)		(33.587.079)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(114.864)			(114.864)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(700.000)	(5.689.512)	5.689.512	(700.000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**(3.325.225)**	**(863.932)**	**619.529**	**(3.569.628)**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la	**3.604.234**	**(1.079.029)**	**0**	**2.525.205**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**3.604.234**	**(1.079.029)**	**0**	**2.525.205**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	10.084.398	1.353.257		11.437.655
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	**13.688.632**	**274.228**	**0**	**13.962.860**

27 CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

27.1 Juicios y acciones legales

a. Juicios

a.1 Juicios Laborales y Reclamaciones Administrativas al 31 de marzo de 2013.

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

a.2 Juicios Civiles al 31 de marzo de 2013.

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

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

La causa se encuentra actualmente en etapa de prueba, 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 a esta fecha asciende a UF 247.000. El saldo por recuperar, ascendente a UF 184.250, más intereses y costas, ha sido objeto de discusión en una mesa de trabajo instaurada con la autoridad, la que originalmente debía arrojar un resultado dentro de un plazo de 180 días, con vencimiento a Marzo de 2013, pero que por diversas circunstancias se ha retrasado, estimándose que un resultado pudiera reflejarse a Septiembre 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 marzo de 2013.

a.3.1.- Mall del Centro Concepción.

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

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

En cuanto a las pretensiones de CS, a esta fecha podemos informar que si bien la causa arbitral se encuentra iniciada, ésta ha estado centrada en una serie de medidas probatorias solicitadas por las partes, estimándose que la demanda será interpuesta durante el mes de Junio de 2013 por un monto que aún está en proceso de análisis y que no es factible adelantar.

En razón de lo anterior, a continuación transcribimos la parte pertinente de nuestra respuesta a oficio electrónico Nº 241 de la SVS, referido a esta situación:

1. 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.

2. 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%.

3. En cuanto a vuestras preguntas específicas:

3.1. <u>En cuanto al proceso arbitral</u>, 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.

3.2. <u>En cuanto a los posibles efectos financieros</u>, en este momento no es posible determinar los efectos financieros del conflicto. Tal como informamos a Uds. en la respuesta a vuestro OR Nº218, 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.

3.3 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.-**[1]
- Correcta ejecución de las obras (canje de retenciones), por **UF 26.180.-**

3.4 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.

a.3.2.- Terrenos Ciudad Empresarial.

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

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

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

b. Prenda de Acciones de Almagro S.A.

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

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

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

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

- Mantener un patrimonio no inferior a 98 mil millones de pesos.
- Mantener una razón de liquidez de 1.2 veces al cierre de cada año.

[1] Boletas cobradas en fecha posterior a la emisión de la respuesta transcrita.

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

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

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

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

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

Con fecha 27 de marzo de 2013 el banco emitió carta autorizando el incumplimiento del "Índice de liquidez" al 31 de diciembre de 2012 (lo exigido es mayor o igual a 1,2 veces y lo real fue 1,07 veces).

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

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 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.4. 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.5. 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.

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 Santiago S.A., por hasta UF 456.657. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

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

c.7. Socovesa S.A. ha emitido un comfort letter a favor del Banco Consorcio en relación con línea de crédito otorgada a su filial Socovesa Santiago S.A., por hasta UF 300.000. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

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

2) En el evento que la sociedad Socovesa Santiago S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco Consorcio.

d. Efectos de comercio

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

27.2 SANCIONES ADMINISTRATIVAS

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

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

(a) Garantías recibidas de terceros

Al 31 de marzo de 2013 existen garantías recibidas de terceros según el siguiente detalle:

Cauciones	
Subcontratista	**MONTO M$**
Boletas y pólizas de garantía	96.255
Cheques en garantía	75.649
Total	**171.904**

(b) Garantías a favor de terceros

Garantías Directas					
Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable al 31.03.2013 M$
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO ALTAMIRA	6.281.099
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO ALTAMIRA 2	392.331
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO LAS FLORES II	3.307.948
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO PALQUI	5.117.895
BANCO CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO SAN OLAV - LOS VIKINGOS	3.605.815
BANCO DE CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	PRENDA (LEASING)	OFICINAS 101-201-301-401 Y OF.502 MAS ESTAC. Y B	1.881.210
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO COOK - NANSEN	328.907
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO COOK - NANSEN	128.297
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO COOK - NANSEN	147.576
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO COOK - NANSEN	231.187
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO COOK - NANSEN	172.870
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO FRANCISCO COOK	320.743
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS	304.414
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS	109.613
BANCO PENTA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS	164.660
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO HERNANDO DE AGUIRRE	3.650.258
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO SILVINA HURTADO	4.404.482
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO TERRAMAR	6.354.377
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO TERRAMAR II	3.015.762
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO BERNINI	1.445.208
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO BRAMANTE	3.692.444
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO UPSALA 350	3.505.053
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO DARÍO URZÚA	1.444.135
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO DARÍO URZÚA	617.473
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO DONATELLO	3.199.335
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO DONATELLO II	1.904.402
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO SAN EUGENIO	915.586
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO SAN EUGENIO	779.607
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO COPACABANA	5.158.943
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO EL PEÑÓN	3.941.314
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO EL PUENTE	2.191.611
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO IPANEMA	7.678.737
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO LEBLON	2.565.121
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO PARQUE LAS ENCINAS	5.129.129
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO PARQUE LAS ENCINAS II	2.617.130
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO BAHIA	2.430.123
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO ESPOZ - ROSARIO GALLO	1.200.642
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO ESPOZ - ROSARIO GALLO	228.210
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO ESPOZ - ROSARIO GALLO	1.200.642
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO PARQUE BRASIL	2.059.754
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO PARQUE LAS ENCINAS III	1.148.324
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO ANCORA	4.495.182
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO AURORA	875.417
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	647.684
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO AMURA	226.841
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS	548.019
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO ASTURIAS	6.700.294
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO INDEPENDENCIA	6.213.130
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO MIGUEL ÁNGEL	5.942.906
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO	4.357.143
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERREN VASCO DE GAMA	2.826.953
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO AVDA. ARGENTINA	3.544.754
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO FCO. VILLAGRA	1.294.262
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO LIQUIDAMBAR	1.602.755
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO LYON	308.412
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO LYON	339.679
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO VILLASECA	328.542
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO VILLASECA	310.109
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENOS VARIOS	95.800
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS II	1.155.041
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS PALMAS III	1.011.215
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 2	616.490
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 3	616.147
BICE	CONSTRUCTORA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO VILLA ESTANCIA AUSTRAL	373.274
BICE	CONSTRUCTORA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	VILLA ESTANCIA AUSTRAL II V482	384.754
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO LOS OLIVOS DE SAN RAFAEL A Y B	6.880.527
BCI	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO FUTURAS ETAPAS	3.128.508
ITAU	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS GLORIETAS II	1.526.737
ITAU	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS GLORIETAS III	1.245.421
ITAU	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOS ROSALES II	2.930.002
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO FUSIÓN	891.014
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO FUSIÓN	177.558
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO FUSIÓN	325.203
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	77.116
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	208.706
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	149.749
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	357.494
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	851.792
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	438.270
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	367.974
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	404.902
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	1.251.603
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	1.361.130
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	743.697
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	185.858
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	107.922
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	171.855
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	350.541
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	242.238
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LARAPINTA	404.414

Garantías Directas					
Acreedor de la garantía	Deudor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable al 31.03.2013 M$
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO NO URBANO	639.803
CHILE-SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO NO URBANO	314.532
SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.891.229
BCI	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO LINDEROS	8.199.927
SECURITY	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO LOS ALAMOS / G331 1	3.890.447
SECURITY	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL ROBLE FUTURA ETAPA	1.127.049
SECURITY	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL ROBLE I	5.421.301
SECURITY	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS LOS ALAMOS	331.446
BANCO CONSORCIO	INMOBILIARIA SOCOVESA BULLROCK S.A	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO GENERAL CALDERON	3.495.333
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	528.374
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	290.167
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.586.678
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.462.931
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA PIMIENTOS I	3.635.294
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PUNTA PIMIENTOS II	758.280
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL SENDERO IV	3.682.519
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	342.629
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DEL VALLE DEPTOS	481.698
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DEL VALLE ETAPA 1	4.096.684
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DEL VALLE ETAPA 2	684.069
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARCELA 63	813.578
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO EL TRANQUE	2.940.065
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORIN	DOCUMENTOS POR COBRAR	5.716.476
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORIN	DOCUMENTOS POR COBRAR	5.712.033
BCI FACTORING	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA (FACTORIN	PAGARÉS POR COBRAR	2.638.876
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	761.299
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 1	415.445
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LOTE 2	321.109
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PLAZA GRANEROS	2.615.640
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	RESERVA EQUIPAMIENTO	999.323
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TIERRA DEL FUEGO	2.873.583
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	1.619.815
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAUTARO ETAPA II	280.356
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAUTARO FUTURAS ETAPAS	2.644.043
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE CHAMISERO ETAPA II	4.688.452
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE CHAMISERO SV. PILOTOS Y ESTAC.	83.039
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	FUTURAS ETAPAS	3.656.219
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL MACHALI ETAPA 1	1.010.827
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL MACHALI ETAPA 2	696.601
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARCELA 65 B	793.499
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTOS DE MAIPO IV - T246	4.255.306
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTOS DEL MAIPO V	1.194.719
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR FRONTERA	847.837
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO PUCON	2.351.270
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL DEL LIBERTADOR II - T261	136.462
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO LOS PABLOS	909.332
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO PORTAL LIBERTADOR	1.259.600
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO TOLEDO	39.711
BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TOLEDO III - T252	4.108.882
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ALTO DE MIRASUR IV - T232	1.373.329
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PARQUE LAUQUÉN - T251	2.082.623
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	PORTAL DE SAN PEDRO - T258	1.364.387
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO JARDIN DE LOS REYES	404.582
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO SAN PEDRO	1.424.465
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO SEVILLA	321.704
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	CONDOMINIO JARDÍN PRADO - T249	2.324.833
CORPBANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO SALDO JARDIN	806.329
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	ARUTA Y SCHAUB	1.561.247
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MAULE	763.311
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO TERRAZAS DEL CLARO	430.701
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRAZAS DEL CLARO - T216	1.914.058
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS RASTRAS	11.778
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS RASTRAS	10.451
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS RASTRAS	415.903
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS RASTRAS	405.154
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MASISA	2.913.811
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO JARDINES DE ANTILHUE	1.688.584
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MAIPO	393.605
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR DE LOS ANDES	770.447
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO SANTA MARIA LABRANZA	876.835
SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TOLEDO	1.005.750
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EL VENADO	2.469.047
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	LAS TRES PASCUALES	2.831.504
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO ASTURIAS	577.177
SCOTIABANK	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	WILKE	1.516.834
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO SAN JOAQUIN	2.420.404
PENTA	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR DE GOYCOLEA II	121.528
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	3.626.260
BANCO CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BOSQUEMAR	713.113
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BORQUEZ	710.094
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BORQUEZ	165.689
BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO BORQUEZ	63.920
BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO SILOS DE TOROBAYO	1.758.587
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	MIRADOR AUSTRAL IIA - V472	160.795
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MELIPULLI	889.001
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR AUSTRAL	1.582.630
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR AUSTRAL	193.315
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR AUSTRAL	120.705
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO MIRADOR AUSTRAL	129.990
ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	SALDO TOROBAYO II	437.628
BANCO CHILE	SOCOVESA DESRROLLOS COMERCIALES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	TERRENO HUECHURABA	2.074.733
SECURITY	SOCOVESA DESRROLLOS COMERCIALES S.A.	FILIAL	HIPOTECARIA	EDIFICIO NUEVA SANTA MARÍA	7.477.487
Total Garantías al 31-03-2013					**317.115.516**

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 marzo de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, se detallan a continuación:

MEDIO AMBIENTE	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
Plantas elevadoras de aguas servidas	106.237	106.237
Plantas de tratamientos de aguas servidas	2.112.315	2.110.765
Emisarios de descarga de aguas servidas	95.491	95.491
Total	**2.314.043**	**2.312.493**

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

30 COSTOS POR PRESTAMOS

Política de préstamos que devengan intereses:

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

Política de capitalización de costos por intereses:

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

Detalle	31.03.2013	31.03.2012
Tasa de interes promedio mensual utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización.	0,5339%	0,6211%
Importe de los costos por préstamos capitalizados M$	2.835.795	1.841.552
Total de costos financieros M$	7.574.339	6.846.639
Porcentaje de activación de intereses sobre el total de costos financieros.	37,44%	26,90%

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.

En lo que respecta al “Riesgo de Ciclo de Negocio”, podemos comentar que vemos una economía estable y sin complicaciones.

- **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 que en los últimos años se aprobó una reforma tributaria que a grandes rasgos significó aumentar la tasa de impuestos desde un 17% a un 20% y el cambio de algunos alcaldes en las últimas elecciones municipales generó incertidumbre producto de posibles modificaciones de los planes reguladores.

- **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 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 es el reflejo de una buena gestión de los subsidios, lo que nos augura altos porcentajes de adjudicación en el futuro. Este año 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 casi nulo. En el caso de Obras de Ingeniería y Construcción, antes de iniciar una obra se verifica la solvencia del cliente y su liquidez para enfrentar mayores costos en el proyecto.

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

- **Riesgo de Liquidez**

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

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

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

- **Riesgo de Tipo de Cambio**

El riesgo de tipo de cambio viene dado principalmente por los pagos que se deben realizar en monedas distintas al peso, por obligaciones contraídas en la construcción de viviendas, y por la deuda contratada en moneda distinta a la moneda funcional de la sociedad. La Sociedad no está 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.

Según las políticas de financiamiento y liquidez definidas, las operaciones de factoring y confirming se deben enmarcar dentro de los siguientes lineamientos: a) los 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 marzo de 2013 y al 31 de diciembre de 2012:

1) Activos financieros

Descripción activos financieros	Valorización activos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		31.03.2013 M$	31.12.2012 M$	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$	
Fondos mutuos	Valor razonable	2.297.426	7.071.242			2.297.426	7.071.242	Nivel 1
Deposito a Plazo	Valor razonable	6.202.255				6.202.255		Nivel 1
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		8.499.681	7.071.242	0	0	8.499.681	7.071.242	
Intrumentos Derivados	Valor razonable	0	53.989			0	53.989	Nivel 2
Otros Activos Financieros		0	53.989	0	0	0	53.989	
Total activos financieros		8.499.681	7.125.231	0	0	8.499.681	7.125.231	

2) Pasivos financieros

Descripción pasivos financieros	Valorización pasivos financieros	Corriente		No Corriente		Total		Nivel valor justo
		31.03.2013 M$	31.12.2012 M$	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$	
Pasivos de cobertura	Valor razonable	164.046	234.862			164.046	234.862	Nivel 2
Otros pasivos financieros		164.046	234.862	0	0	164.046	234.862	

32 GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

a) Ganancia por acción

	31.03.2013 $/Acción	31.03.2012 $/Acción
Ganancia por acción	(1,1391)	(1,6349)

b) Utilidad líquida distribuible

Con relación a lo dispuesto en las Circulares de la SVS Nº 1945, de fecha 29 de diciembre de 2009, y Nº 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 marzo de 2013 y 2012, es el siguiente:

Detalle	31.03.2013 M$	31.03.2012 M$
Ingresos ordinarios de contratos de construcción, Facturados	3.520.074	10.248.868
Ingresos ordinarios de contratos de construcción, según metodología del grado de avance (No facturados)		5.282.902
Total Ingresos ordinarios de contratos de construcción reconocidos durante el periodo	3.520.074	15.531.770
Margen Bruto neto	(407.353)	(1.968.998)

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

Detalle	31.03.2013 M$	31.12.2012 M$
Anticipos recibidos por contratos de construcción presentados en Cuentas Comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 19)	3.157.023	3.671.866
Total Anticipos recibidos por contratos de construcción	3.157.023	3.671.866
Retenciones en contratos de construcción (Nota 9)	1.482.798	1.470.890
Facturas por emitir por contratos de construcción según metodología del grado de avance (Nota 9)	416.650	416.650
Costos acumulados por contratos de construcción en curso	75.067.611	83.173.367
Margenes acumulados por contratos de construcción en curso	(801.902)	(1.337.412)
Clientes contratos suma alzada con terceros no facturados (Nota 9)	21.805.216	21.953.313
Clientes contratos suma alzada con terceros (Nota 9)	1.394.192	3.446.684
Retención contratos suma alzada con terceros (Nota 9)	1.482.798	1.470.890
Total Importe bruto adeudados por clientes comerciales por contratos de construcción (Nota 9)	24.682.206	26.870.887

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

Al 31 de marzo 2013

Nombre del Mandante	% que representa del monto total de los contratos	Fecha contrato	Monto Total Contrato M$	Grado de avance % M$	Grado de avance M$	Ingresos acumulados reconocidos M$	Ingresos reconocidos en el período M$	Saldo de anticipos recibidos M$	Saldo de retenciones en facturación M$
Central Tarapaca Filtro de Mangas	7,88%	30-11-2012	5.796.780	19%	1.096.562	1.096.562	1.096.562	952.101	
Mall del Centro de Concepción S.A. (*) II	18,83%	21-02-2012	13.847.407	79%	11.130.546	10.265.080		1.093.443	668.627
Alstom Chile S.A.	7,92%	01-08-2011	5.823.491	41%	2.399.278	2.948.177	517.938	556.612	117.482
Mall del Centro de Concepción S.A. (*) I	16,43%	28-02-2011	12.081.770	94%	11.434.187	11.934.876		162.117	192.284
Fundación Educacional Santiago College (*)	29,11%	10-02-2011	21.485.540	100%	21.485.540	25.045.790			

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 % M$	Grado de avance M$	Ingresos acumulados reconocidos M$	Ingresos reconocidos en el período 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		

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

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

34 HECHOS POSTERIORES

Por acuerdo de la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 18 de abril de 2013, se acordó pagar a los accionistas de Socovesa S.A., un dividendo definitivo, en dinero, ascendente a $3,00.- por acción, lo que totaliza $3.671.807.073.- a distribuir, que equivale al 32,11% de las utilidades susceptibles de ser distribuidas según el Balance y los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012, aprobados por la misma junta.
En cumplimiento a lo enunciado en nota 27.1 letra b número 5, el Banco Estado, autorizó el exceso del dividendo por sobre el 30%.

Entre el 1 de abril y el 22 de mayo de 2013, fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios, no existen otros hechos posteriores que pudieren afectar significativamente a la presentación de los mismos.