

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de  
Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones S.A.

Como auditores externos de Echeverría Izquierdo S.A. y filiales, hemos examinado sus estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, sobre los que emitimos nuestra opinión, con fecha 28 de febrero de 2012. Los estados financieros básicos de la filial y su "nota de criterios contables aplicados", adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos examinado.

De acuerdo con lo requerido por el Oficio Circular N°555 de la Superintendencia de Valores y Seguros, informamos que los estados financieros básicos y su "nota de criterios contables aplicados" de Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones S.A. adjuntos, corresponden a aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Echeverría Izquierdo S.A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010. La preparación de dichos estados financieros (que incluye los criterios contables aplicados), es responsabilidad de la Administración de Echeverría Izquierdo S.A..

Este informe se relaciona exclusivamente con Echeverría Izquierdo S.A. y filiales y es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Superintendencia de Valores y Seguros, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.



Febrero 28, 2012



Juan Carlos Jara M.

## ECHEVERRIA IZQUIERDO INMOBILIARIA E INVERSIONES S.A. Y FILIALES

### ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA POR LIQUIDEZ

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(Expresado en miles de pesos - M\$)

<b>ACTIVOS</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.265.123	766.643
Otros activos no financieros, corrientes	2.273	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	875.736	798.491
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.281.472	3.286.452
Inventarios	14.601.721	11.100.469
Cuentas por cobrar por Impuestos corrientes	50.497	100.995
<b>Total de Activos corrientes</b>	<b>19.076.822</b>	<b>16.053.050</b>
<b>Activos no corrientes</b>		
Otros activos financieros, no corrientes		
Activo por impuestos diferidos	119.499	9.625
Inversiones utilizando el metodo de la participacion	1.444.134	2.784.768
Propiedades, planta y equipo	25.765	39.427
<b>Total de Activos no corrientes</b>	<b>1.589.398</b>	<b>2.833.820</b>
<b>Total de activos</b>	<b>20.666.220</b>	<b>18.886.870</b>

<b>Patrimonio y pasivos</b>	<b>31.12.2011</b> M\$	<b>31.12.2010</b> M\$
<b>Pasivos corrientes</b>		
Otros pasivos financieros, corrientes	7.692.277	3.733.864
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	77.859	119.506
Provisiones corrientes	201.377	
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.311.994	3.568.917
Cuentas por pagar impuestos corrientes	479	76.307
Otros pasivos no financieros, corrientes	634.193	
<b>Total de Pasivos Corrientes</b>	<u>9.918.179</u>	<u>7.498.594</u>
<b>Patrimonio</b>		
Capital emitido	7.963.657	7.963.657
Ganancias (pérdidas) acumuladas	3.327.328	1.867.559
Otras reservas	<u>(869.033)</u>	<u>(869.033)</u>
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>	10.421.952	8.962.183
Participaciones no controladas	<u>326.089</u>	<u>2.426.093</u>
<b>Patrimonio total</b>	<u>10.748.041</u>	<u>11.388.276</u>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>	<u><u>20.666.220</u></u>	<u><u>18.886.870</u></u>

## ECHEVERRIA IZQUIERDO INMOBILIARIA E INVERSIONES S.A. Y FILIALES

### ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010 (Expresado en miles de pesos - M\$)

<b>Estado de resultados por función</b>	<b>Acumulado 01.01.2011 31.12.2011 M\$</b>	<b>Acumulado 01.01.2010 31.12.2010 M\$</b>
Estado de resultados		
Ingresos de actividades ordinarias	11.726.186	5.344.956
Costo de ventas	<u>(8.124.624)</u>	<u>(3.911.032)</u>
<b>Ganancia bruta</b>	<b><u>3.601.562</u></b>	<b><u>1.433.924</u></b>
Gasto de administración	(1.429.802)	(1.087.342)
Otros gastos	(161.485)	(156.196)
Ingresos financieros	47.152	12.047
Gastos financieros	(320.265)	(189.464)
Resultado por unidades de reajuste activos	(171.153)	134.459
Otros ingresos	94.521	87.196
Utilidad participacion en asociaciones y negocios conjuntos	<u>570.702</u>	<u>562.480</u>
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>	<b><u>2.231.232</u></b>	<b><u>797.104</u></b>
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	109.395	(48.707)
<b>Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas</b>	<b><u>2.340.628</u></b>	<b><u>748.397</u></b>
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a</b>		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	1.378.271	498.468
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	<u>962.357</u>	<u>249.929</u>
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b><u>2.340.628</u></b>	<b><u>748.397</u></b>
<b>Ganancias por acción</b>		
<b>Ganancia por acción básica</b>		
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		
<b>Ganancias por acción diluidas</b>		
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		

## ECHEVERRIA IZQUIERDO INMOBILIARIA E INVERSIONES S.A. Y FILIALES

### ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010 (Expresado en miles de pesos - M\$)

	<b>Acumulado 01.01.2011 31.12.2011 M\$</b>	<b>Acumulado 1.1.2010 31.12.2010 M\$</b>
<b>Estado de resultados integrales</b>		
Ganancia (pérdida)	2.340.768	748.397
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos		
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	-	-
Otro resultado integral	-	-
<b>Resultado integral total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado integral atribuible a</b>		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	1.378.271	498.468
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	962.357	249.929
<b>Resultado integral total</b>	<b>2.340.628</b>	<b>748.397</b>

## ECHEVERRIA IZQUIERDO INMOBILIARIA E INVERSIONES S.A. Y FILIALES

### ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2011 Y 2010 (Expresado en miles de pesos - M\$)

#### ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INDIRECTO

<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACION</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Utilidad del ejercicio</b>	1.378.271	498.468
<b>Cargos (abonos) a resultado que no representan flujo de efectivo:</b>		
Depreciación del ejercicio	9.297	10.696
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos	(33.265)	-
Otros ajustes que no significan movimiento de efectivo		
<b>Disminución (aumento) de activos, que afectan al flujo de efectivo:</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(2.013.430)	2.881.367
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	212.945	
Inventarios	223.977	(1.913.049)
Cuentas por cobrar por impuestos corrientes	93.276	
Impuestos diferidos	-	
<b>(Disminución) aumento de pasivos, que afectan al flujo de efectivo:</b>		
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	131.053	(909.554)
Documentos y cuentas por pagar a entidades relacionadas	(2.563.116)	
Provisiones y retenciones		-
Otros pasivos financieros		(1.065.688)
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>	<b>(2.560.992)</b>	<b>(497.760)</b>
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Obtención de préstamos bancarios	85.000	1.567.176
Pago de préstamos bancarios	3.937.483	(1.646.488)
Obtención de préstamos empresas relacionadas		
Pago de préstamos empresas relacionadas	(2.672.308)	
Pago de dividendos		
Pago devolución de capital		
<b>Flujo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>1.350.175</b>	<b>(79.312)</b>
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Compra de Activo Fijo	(2.148)	
Inversiones en empresas relacionadas		(750.096)
Inversiones en otras sociedades		(63.853)
Recaudación de préstamos a empresas relacionadas	(330.545)	
Dividendos recibidos	2.041.397	1.020.218
Prestamos otorgados a empresas relacionadas		
Venta de activo fijo	593	
<b>Flujo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>1.709.297</b>	<b>206.269</b>
<b>FLUJO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>498.480</b>	<b>(370.803)</b>
<b>VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE</b>	<b>498.480</b>	<b>(370.803)</b>
<b>SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE</b>	<b>766.643</b>	<b>1.137.446</b>
<b>SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE</b>	<b>1.265.123</b>	<b>766.643</b>

# ECHEVERRIA IZQUIERDO INMOBILIARIA E INVERSIONES S.A. Y FILIALES

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS AÑOS TERMINANDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(Expresado en miles de pesos - M\$)

	Capital emitido M\$	Primas de emisión M\$	Reservas por diferencias de cambio por conversión M\$	Otras reservas M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Participaciones no controladoras M\$	Participaciones no controladoras M\$	Participaciones no controladoras M\$	Partimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Partimonio total M\$
Por el año terminado al 31.12.2011											
Saldo inicial período actual 1.1.2011	7.963.657			(869.033)	(869.033)	1.867.559		2.426.093		8.962.183	11.388.276
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables											
Incremento (disminución) por correcciones de errores						81.498				81.498	81.498
Saldo inicial recategorizado	7.963.657			(869.033)	(869.033)	1.949.057		2.426.093		9.043.681	11.469.774
Cambios en patrimonio											
Resultado integral											
Ganancia (pérdida)						1.378.271				1.378.271	2.340.628
Otro resultado integral						1.378.271				1.378.271	2.340.628
Resultado integral											
Emisión de patrimonio											
Dividendos											
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios											
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios											
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios											
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control									(3.062.361)		(3.062.361)
Totál de cambios en patrimonio						1.378.271			(2.100.004)	1.378.271	(721.733)
Saldo Final al 31.12.2011	7.963.657			(869.033)	(869.033)	3.327.328		326.089		10.421.952	10.748.041
Por el año terminado al 31.12.2010											
Saldo inicial al 1.2010	7.769.421			(1.054.020)	(1.054.020)	1.685.579		1.839.022		8.400.980	10.240.002
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables											
Incremento (disminución) por correcciones de errores											
Saldo inicial recategorizado	7.769.421			(1.054.020)	(1.054.020)	1.685.579		1.839.022		8.400.980	10.240.002
Cambios en patrimonio											
Resultado integral											
Ganancia (pérdida)						498.468				498.468	498.468
Otro resultado integral						498.468				498.468	498.468
Resultado integral											
Emisión de patrimonio											
Dividendos											
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios											
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios											
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios											
Incremento (disminución) por aumento de capital											
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera que no impliquen pérdida de control											
Totál de cambios en patrimonio				184.987	184.987					184.987	184.987
Saldo final al 31.12.2010	7.963.657		(869.033)	(869.033)	(869.033)	1.867.559		2.426.093		8.962.183	11.388.276

# ECHEVERRÍA IZQUIERDO INMOBILIARIA E INVERSIONES S.A. Y FILIALES

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010

---

### 1. INFORMACION GENERAL

ECHEVERRÍA IZQUIERDO INMOBILIARIA E INVERSIONES S.A. (en adelante “ECHEVERRÍA IZQUIERDO INMOBILIARIA E INVERSIONES”, la “Compañía” o “la Sociedad”) es una sociedad anónima que se constituyó con fecha 9 de Diciembre de 1996, a través de la división de la sociedad Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A. El Rol Único Tributario de la Sociedad es el N°96.816.220-9 y su domicilio comercial se encuentra en Rosario Norte N° 532, piso 8, comuna de Las Condes.

ECHEVERRÍA IZQUIERDO INMOBILIARIA E INVERSIONES es controlada por Echeverría Izquierdo S.A., la que es propietaria del 97,704% de la Sociedad.

#### **Descripción del Negocio**

ECHEVERRÍA IZQUIERDO INMOBILIARIA E INVERSIONES tiene como principal objeto efectuar inversiones mobiliarias e inmobiliarias tanto en Chile como en el extranjero, pudiendo comprar, vender o conservar tales inversiones, tomar interés o participar como socio en empresas o sociedades de cualquier naturaleza, efectuar asesorías inmobiliarias y otros proyectos afines.

La Compañía desarrolla proyectos inmobiliarios destinados principalmente a vivienda, edificios de departamentos y conjuntos de casas, ubicados en su mayoría en la Región Metropolitana, además de algunos proyectos en las regiones Quinta y Octava.

#### **Activos principales.**

Los principales activos de ECHEVERRÍA IZQUIERDO INMOBILIARIA E INVERSIONES son:

**Inventarios:** Considera principalmente proyectos en distintos grados de ejecución, tales como proyectos en construcción, unidades terminadas para la venta y terrenos con proyecto de desarrollo inmobiliario definido.

**Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes:** Corresponde a cuentas por Cobrar a empresas relacionadas que se originan de la actividad propia de la empresa. El objeto es dar financiamiento de corto plazo que apuntan a asegurar la adquisición de nuevos terrenos.

**Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes:** Corresponde principalmente a cuentas de Clientes por Cobrar, Retenciones de Clientes, Provisión de Obras en Cursos y otras cuentas por cobrar, las que se originan de la actividad propia de la empresa.

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros consolidados.

### Estados Financieros

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados Echeverría Izquierdo Inmobiliaria E Inversiones S.A. y filiales al 31 de diciembre 2011 y 2010, 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 bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los presentes estados financieros consolidados se han preparado bajo el criterio del costo histórico

Los estados financieros consolidados de Echeverría Izquierdo Inmobiliaria E Inversiones S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2011, aprobados en el Directorio de fecha 10 de febrero de 2012, fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

### 2.1. Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados corresponden a los Estados Consolidados de Situación Financiera, Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, Estados Consolidados de Resultados Integrales y Estados Consolidados de Flujo de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre 2011 y 2010.

### 2.2. Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), los cuales representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera reflejan fielmente la situación financiera de Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones S.A. y filiales al 31 de diciembre 2011, y los Resultados Integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre 2011 y 2010, respectivamente, y fueron aprobados por el Directorio con fecha 10 de febrero de 2012.

### 2.3. Estimaciones y juicios contables

En la preparación de los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad ha utilizado ciertas estimaciones y/o juicio para valorar y registrar ciertos activos y o pasivos del Estado de Situación.

## 2.4. Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF)

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

<b>Enmiendas a NIIFs</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIC 24, Revelación de Partes Relacionadas	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011
NIC 32, Clasificación de Derechos de Emisión	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de febrero de 2010
Mejoras a NIIFs Mayo 2010 - colección de enmiendas a siete Normas Internacionales de Información Financiera	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011
<b>Nuevas Interpretaciones</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
CINIIF 19, Extinción de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2010
<b>Enmiendas a Interpretaciones</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
CINIIF 14, El límite sobre un activo por beneficios definidos, requerimientos mínimos de fondeo y su interacción	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011

La Administración del Grupo estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo en el período de su aplicación inicial.

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

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2015
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 11, Acuerdos Conjuntos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 13, Mediciones de Valor Razonable	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
<b>Enmiendas a NIIFs</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIC 1, Presentación de Estados Financieros – Presentación de Componentes de Otros Resultados Integrales	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2012

NIC 12, Impuestos diferidos - Recuperación del Activo Subyacente	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2012
NIC 19, Beneficios a los empleados (2011)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 1 (Revisada), Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – (i) Eliminación de Fechas Fijadas para Adoptadores por Primera Vez – (ii) Hiperinflación Severa	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011
NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones - Revelaciones – Transferencias de Activos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011
NIC 27 Estados financieros Consolidados y Separados	Períodos anuales iniciados en 01 de enero 2013
NIC 28 Inversiones en Asociadas	Períodos anuales iniciados en 01 de enero 2013

La Administración estima que estas nuevas normas serán adoptadas en los estados financieros del Grupo para el período que comenzará el 1 de enero de 2013. La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

## 2.5. Bases de consolidación

Las Sociedades filiales se entienden controladas cuando la sociedad matriz tiene una participación superior al 50% en los derechos a voto y por ende tiene el poder para gobernar en las políticas financieras y operativas de una entidad y por lo tanto, controla todos los riesgos y beneficios de sus actividades.

Adicionalmente se incluyen Sociedades en las cuales se posee la administración e influencia significativa (menos del 50% de participación), 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. Los estados financieros consolidados incorporan los estados financieros de la sociedad matriz desde la fecha en que su control es transferido al Grupo y se discontinúa su consolidación desde la fecha en la que el control cesa.

Para contabilizar la adquisición de sus subsidiarias o filiales la sociedad matriz utiliza el método de adquisición, el cual implica que los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios.

El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la sociedad matriz en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como plusvalía comprada. Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria o filial adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados.

Los saldos y transacciones significativos del estado de situación financiera y de los resultados integrales entre Sociedades del Grupo se eliminan. 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 se registra dentro del patrimonio y, por lo tanto, se muestran en el Estado de Cambio de Patrimonio Consolidado.

## 2.6. Sociedades filiales (subsidiarias)

Rut	Nombre Sociedad	N°	Porcentaje de participación			
			31.12.2011		31.12.2010	
			Directo	Indirecto	Total	Total
76.676.990-k	Inmobiliaria La Capilla S.A.	3	50,00	-	50,00	50,00
76.006.369-k	Inmobiliaria Recoleta 5200 Ltda.		50,00	-	50,00	50,00
76.125.745-5	Inmobiliaria Ines Rivas - La Cisterna S.A.		99,99	-	99,99	99,99
76.123.254-6	Inmobiliaria Moneda S.A.	1	99,99	-	99,99	-
76.155.496-4	Inmobiliaria Independencia - Zañartu S.A.	2	99,99	-	99,99	-
99.519.790-1	Cumbres Blancas S.A. para F.I.P. Plaza Bulnes		54,36	0,00	54,36	54,36

- (1) Con fecha 19 de enero de 2011, la filial directa Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones S.A., constituyó la entidad Inmobiliaria Moneda S.A., con un aporte de M\$9.999, el cual representa una participación de un 99,99%
- (2) Con fecha 13 de junio de 2011, la filial directa Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones S.A., constituyó la entidad Inmobiliaria Independencia Zañartu S.A., con un aporte de M\$9.999, el cual representa una participación de un 99,99%
- (3) Esta Sociedad se incluye en la consolidación del Grupo de Empresas Echeverría Izquierdo, por cuanto se materializa el concepto de control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF).

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 de Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones S.A. 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.

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades del Grupo (ninguna de las cuales tiene la moneda de una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- (i) Los activos y pasivos de cada balance presentado se convierten al tipo de cambio de cierre en la fecha del balance;
- (ii) Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambios medios; y
- (iii) Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

#### 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:

<b>Unidad de moneda</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	\$	\$
Unidad de Fomento	22.294,03	21.455,55
Dólar	519,2	468,01
Nuevo sol peruano	193,27	166,79
Peso argentino	120,74	117,78

#### **2.7. 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.

#### **2.8. Propiedades, plantas y equipos**

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.

Los costos de financiación incurridos para la construcción de un activo son activados durante el período necesario para construir y preparar el activo para el uso que se pretende. Los otros costos de financiación se llevan a gastos cuando se incurren.

La depreciación de los activos, registrados como “Propiedades, planta y equipos”, es calculada utilizando el método lineal. Cuando un bien está compuesto por componentes significativos, que tienen vidas útiles diferentes, cada parte se deprecia en forma separada. 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.

<b>Tipo de bien</b>	<b>Vida útil</b>
Edificaciones	Hasta 50 años
Maquinaria y equipos	Hasta 15 años
Activos en leasing	Entre 10 y 15 años
Vehículos	Entre 7 y 10 años
Muebles de oficina	Hasta 5 años
Maquinaria oficina	Hasta 5 años
Otras propiedades, planta y equipos	Entre 7 y 15 años

## **2.9. Propiedades de inversión**

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

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.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Sociedad no registra en sus estados financieros propiedades de inversión.

## **2.10. Activos intangibles**

### **Plusvalía comprada**

La plusvalía representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la sociedad matriz en los activos netos identificables de la subsidiaria o asociada adquirida en la fecha de adquisición y es contabilizado a su valor de costo menos pérdidas acumuladas por deterioro. La plusvalía relacionada con adquisiciones de negocios conjuntos se incluye en el valor contable de la inversión.

## Deterioro de plusvalía

La plusvalía reconocida, 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 de la plusvalía relacionada con la entidad vendida.

## Licencias y Marcas

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

## Gastos de investigación y desarrollo

La Sociedad en el período terminado al 31 de diciembre de 2011 y 2010, no efectuado desembolsos por concepto de proyectos de investigación y desarrollo.

### **2.11. Costos por intereses**

Derivados de los proyectos de construcción, se incurre en costos por intereses por activos calificados. Estos intereses son capitalizados en cada período hasta el momento en que dichos activos están terminados y dispuestos para su entrega o uso.

Los otros costos por intereses se registran en el estado de resultado de cada ejercicio, en el momento en que son incurridos.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Sociedad no ha capitalizado intereses pagados o devengados provenientes de deudas que financian exclusivamente activos calificados, por cuanto estos son financiados vía traspasos de cuenta corriente mercantil, las cuales no generan intereses.

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

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.

### **2.13. 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**

La Sociedad 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.

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).

La Sociedad no utiliza instrumentos financieros con fines especulativos y a la fecha de los presentes estados financieros consolidados no posee instrumentos derivados que califiquen, estén designados ni sean efectivos como instrumento de cobertura.

#### **Deudores comerciales y cuentas por cobrar**

Corresponden a activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables no negociados en un mercado activo. Tras su reconocimiento inicial, se valorizan a su “costo amortizado”, usando el método del “tipo de interés efectivo”, menos cualquier pérdida por deterioro.

Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas por cobrar otorgados a clientes. Se presentan en el activo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros consolidados, los cuales son presentados en el activo no corriente.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Sociedad no presenta deudores comerciales con un vencimiento superior a 12 meses.

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

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

La Sociedad al 31 de diciembre de 2011 y 2010 no presenta en sus estados financieros, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.

### **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.

La Sociedad 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.

Considerando que al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las inversiones financieras de la Sociedad han sido realizadas en instituciones de calidad crediticia y que tienen vencimiento en el corto plazo (menor a 90 días), las pruebas de deterioro realizadas indican que no existe deterioro observable.

## **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 principales componentes del costo de una vivienda corresponden al terreno, contratos 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 costo de adquisición de materiales para la línea de negocio Ingeniería y Construcción, incluye el precio de compra, los aranceles de importación, transportes, almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, los materiales o los servicios adquiridos.

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. La Sociedad mide sus inventarios al menor valor resultante entre el costo y el valor neto realizable.

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

En este rubro se incluye el efectivo en caja, los depósitos a plazo, los sobregiros contables y los fondos mutuos de renta fija con vencimiento diario.

La Sociedad confecciona el Estado de Flujo de Efectivo por el método indirecto.

**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.

**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.

**Actividades de Financiación:** Corresponde a actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de sus pasivos de carácter financiero.

#### **2.16. 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.

#### **2.17. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

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

## **2.18. Otros pasivos financieros corrientes**

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

....

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

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

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

La Sociedad 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.

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

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

Durante el año 2010 fueron modificadas las tasas de impuestos, basados en una modificación tributaria, con efecto transitorio, que eleva la tasa de impuesto a la renta en Chile del 17% al 20% para el año 2011 y al 18,5% para el año 2012, retomando al 17% el año 2013

## **2.20. Beneficios a los empleados**

### **Vacaciones del personal**

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

### **Indemnizaciones por años de servicios**

Las indemnizaciones por años de servicios se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Administración de rescindir el contrato a alguno de sus trabajadores antes de la edad normal de jubilación. La Sociedad reconoce estas obligaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar de su empleo a los trabajadores actuales, por cuanto en los contratos de trabajo no existen cláusulas que obliguen a indemnizar a los trabajadores desvinculados por un monto diferente a lo estipulado en la legislación vigente.

## **2.21. Provisiones**

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

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

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

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

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican principalmente en función de sus vencimientos. Como corrientes se clasifican aquellos cuyo vencimientos sea igual o inferior al ciclo normal de operaciones del negocio (12 meses), 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.

### **2.23. 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:

- **Ingresos área inmobiliaria** - Los ingresos generados en el área inmobiliaria se reconocen cuando se firman las respectivas escrituras de compraventa de las viviendas.
- **Ingresos área ingeniería y construcción** - La Sociedad reconoce los ingresos cuando se emiten las facturas de ventas por los grados de avances de obras en construcción y ejecución de obras complementarias en viviendas, ajustándose al cierre de cada etapa considerando los costos reales incurridos.
- **Ingreso por intereses** - Los ingresos provenientes de intereses se reconocen utilizando el método de interés efectivo.

### **2.24. Arrendamientos**

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 desglosa entre la reducción de la deuda y la carga financiera, de forma que se obtenga un tipo de interés constante sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. La obligación de pago derivada del arrendamiento, neta de la carga financiera, se reconoce dentro de las deudas a pagar a largo plazo a excepción de aquellas con un vencimiento inferior a doce meses. La parte de interés de la carga financiera se imputa a la cuenta de costos financieros en el estado consolidado de resultados integrales durante el período de vigencia del arrendamiento al objeto de obtener un tipo de interés periódico constante sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar a cada ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2011 y de 2010, la Sociedad no mantiene contratos de arrendamientos financieros vigente.

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 la Sociedad posee arriendos operativos que principalmente corresponden a arriendos de activos necesarios para el desarrollo de operaciones.

## **2.25. Contratos de construcción**

Los desembolsos relacionados con los contratos de construcción a terceros se reconocen cuando se incurre en ellos. 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 ingresos y costos del contrato de construcción se reconocen en resultados de acuerdo con el método de grado de avance.

Los materiales no incorporados y los pagos adelantados a subcontratistas son clasificados como Inventarios y/o Pagos anticipados respectivamente.

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

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

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

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

## **2.27. Distribución de dividendos**

La Sociedad reconoce un pasivo aquellos dividendos que son declarados y aprobados por los accionistas de la sociedad o cuando se configura una obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta de Accionistas, estableciendo como mínimo un 30% de la ganancia del ejercicio.

\* \* \* \* \*