FECU (Ficha Estadística Codificada Uniforme)

1. IDENTIFICACION

1.01.05.00	*Razón Social*	SOCOVESA S.A.
1.01.04.00	*RUT Sociedad*	*94840000 - 6*
1.00.01.10	*Fecha de inicio*	*día* 1 / *mes* 1 / *año* 2006
1.00.01.20	*Fecha de cierre*	*día* 31 / *mes* 12 / *año* 2006
1.00.01.30	*Tipo de Moneda*	*Pesos*
1.00.01.40	*Tipo de Estados Financieros*	*Consolidado*

Rut : 94840000 - 6
Periodo : 01-01-2006 al 31-12-2006
Expresado en : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

DELOITTE.
FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION

Fecha Impresión 15-06-2007

ACTIVOS

00001

2.00 ESTADOS FINANCIEROS

2.01 BALANCE GENERAL

1.00.01.30 Tipo de Moneda: Pesos
1.00.01.40 Tipo de Balance: Consolidado

1.01.04.00 R.U.T.: 94840000 - 6

ACTIVOS	NÚMERO NOTA	al 31 12 2006 (día mes año) ACTUAL	al 31 12 2005 (día mes año) ANTERIOR
5.11.00.00 TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		**188.901.514**	**138.737.116**
5.11.10.10 Disponible		1.435.558	1.810.281
5.11.10.20 Depósitos a plazo		31.892	
5.11.10.30 Valores negociables (neto)		1.124.505	2.954.386
5.11.10.40 Deudores por venta (neto)	04	53.181.468	43.645.365
5.11.10.50 Documentos por cobrar (neto)	04	1.173.386	1.015.497
5.11.10.60 Deudores varios (neto)	04	687.499	439.504
5.11.10.70 Documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas	05	8.267.581	3.345.284
5.11.10.80 Existencias (neto)	06	117.583.019	83.334.384
5.11.10.90 Impuestos por recuperar	07	4.927.785	1.844.080
5.11.20.10 Gastos pagados por anticipado		61.004	62.746
5.11.20.20 Impuestos diferidos	07	330.479	209.728
5.11.20.30 Otros activos circulantes		97.338	75.861
5.11.20.40 Contratos de leasing (neto)			
5.11.20.50 Activos para leasing (neto)			
5.12.00.00 TOTAL ACTIVOS FIJOS	08	**15.471.972**	**10.657.757**
5.12.10.00 Terrenos		1.568.619	1.568.620
5.12.20.00 Construcción y obras de infraestructura		10.655.289	6.205.010
5.12.30.00 Maquinarias y equipos		5.339.784	3.956.315
5.12.40.00 Otros activos fijos		2.201.132	2.294.248
5.12.50.00 Mayor valor por retasación técnica del activo fijo			
5.12.60.00 Depreciación (menos)		(4.292.852)	(3.366.436)
5.13.00.00 TOTAL OTROS ACTIVOS		**76.120.654**	**55.651.388**
5.13.10.10 Inversiones en empresas relacionadas	09	2.353.270	2.515.142
5.13.10.20 Inversiones en otras sociedades		4.167	1.699
5.13.10.30 Menor valor de inversiones	10	10.870	24.801
5.13.10.40 Mayor valor de inversiones (menos)			
5.13.10.50 Deudores a largo plazo	04	816.902	955.079
5.13.10.60 Documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas largo plazo		0	215.825
5.13.10.65 Impuestos diferidos a largo plazo	07	187.487	
5.13.10.70 Intangibles		226.854	156.591
5.13.10.80 Amortización (menos)			
5.13.10.90 Otros	11	72.521.104	51.782.251
5.13.20.10 Contratos de leasing largo plazo (neto)			
5.10.00.00 TOTAL ACTIVOS		**280.494.140**	**205.046.261**

Rut : 94840000 - 6
Período : 01-01-2006 al 31-12-2006
Expresado en : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESIÓN: 15-06-2007

PASIVOS

DELOITTE
FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION

00002

1.00.01.30 Tipo de Moneda: Pesos
1.00.01.40 Tipo de Balance: Consolidado

1.01.04.00 R.U.T.: 94840000 - 6

PASIVOS	NÚMERO NOTA	ACTUAL (al 31 12 2006)	ANTERIOR (al 31 12 2005)
5.21.00.00 TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		**141.663.105**	**79.359.940**
5.21.10.10 Obligaciones con bancos e instituciones financieras a corto plazo	12	106.344.544	58.181.173
5.21.10.20 Obligaciones con bancos e instituciones financieras largo plazo - porción corto plazo			
5.21.10.30 Obligaciones con el público (pagarés)			
5.21.10.40 Obligaciones con el público - porción corto plazo (bonos)			
5.21.10.50 Obligaciones largo plazo con vencimiento dentro un año			
5.21.10.60 Dividendos por pagar			
5.21.10.70 Cuentas por pagar		10.369.160	9.584.451
5.21.10.80 Documentos por pagar		5.569	
5.21.10.90 Acreedores varios		976.846	697.412
5.21.20.10 Documentos y cuentas por pagar empresas relacionadas	05	1.162.605	966.431
5.21.20.20 Provisiones	14	12.493.106	4.130.632
5.21.20.30 Retenciones		2.142.996	1.234.210
5.21.20.40 Impuesto a la renta			
5.21.20.50 Ingresos percibidos por adelantado		8.168.279	4.565.631
5.21.20.60 Impuestos diferidos			
5.21.20.70 Otros pasivos circulantes		0	
5.22.00.00 TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		**35.689.723**	**24.502.478**
5.22.10.00 Obligaciones con bancos e instituciones financieras	13	21.564.753	10.088.225
5.22.20.00 Obligaciones con el público largo plazo (bonos)			
5.22.30.00 Documentos por pagar largo plazo			
5.22.40.00 Acreedores varios largo plazo		523.835	
5.22.50.00 Documentos y cuentas por pagar empresas relacionadas largo plazo	05	13.414.592	14.358.658
5.22.60.00 Provisiones largo plazo		186.543	
5.22.70.00 Impuestos Diferidos a largo plazo	7	0	55.595
5.22.80.00 Otros pasivos a largo plazo		0	0
5.23.00.00 INTERES MINORITARIO	15	5.337.310	5.130.869
5.24.00.00 TOTAL PATRIMONIO	**16**	**97.804.002**	**96.052.974**
5.24.10.00 Capital pagado		80.634.873	80.634.873
5.24.20.00 Reserva revalorización capital		0	0
5.24.30.00 Sobreprecio en venta de acciones propias			
5.24.40.00 Otras reservas		2.416.962	1.952.815
5.24.50.00 Utilidades retenidas (sumas códigos 5.24.51.00 al 5.24.56.00)		14.752.167	13.465.286
5.24.51.00 Reservas futuros dividendos			
5.24.52.00 Utilidades acumuladas		6.887.286	258.214
5.24.53.00 Pérdidas acumuladas (menos)		0	
5.24.54.00 Utilidad (pérdida) del ejercicio		7.864.881	13.207.072
5.24.55.00 Dividendos provisorios (menos)			
5.24.56.00 Déficit acumulado periodo de desarrollo			
5.20.00.00 TOTAL PASIVOS		**280.494.140**	**205.046.261**

Rut : 94840000 - 6
Período : 01-01-2006 al 31-12-2006
Expresado en : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESIÓN: 15-06-2007

ESTADO DE RESULTADOS

DELOITTE. FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION

00003

2.02 ESTADO DE RESULTADOS

1.00.01.30 Tipo de Moneda: Pesos
1.00.01.40 Tipo de Balance: Consolidado

1.01.04.00 R.U.T.: 94840000 - 6

		día	mes	año		día	mes	año
desde	01	01	2006	desde	01	01	2005
hasta	31	12	2006	hasta	31	12	2005

ESTADO DE RESULTADOS	NÚMERO NOTA	ACTUAL	ANTERIOR
5.31.11.00 RESULTADO DE EXPLOTACION		**15.080.326**	**18.867.590**
5.31.11.10 MARGEN DE EXPLOTACION		26.778.379	27.614.068
5.31.11.11 Ingresos de explotación		138.156.676	140.225.310
5.31.11.12 Costos de explotación (menos)		(111.378.297)	(112.611.242)
5.31.11.20 Gastos de administración y ventas (menos)		(11.698.053)	(8.746.478)
5.31.12.00 RESULTADO FUERA DE EXPLOTACION		**(4.578.385)**	**(1.676.862)**
5.31.12.10 Ingresos financieros		2.743.439	1.124.474
5.31.12.20 Utilidad inversiones empresas relacionadas	09	60.076	241.306
5.31.12.30 Otros ingresos fuera de la explotación	17	1.019.528	1.116.712
5.31.12.40 Pérdida inversión empresas relacionadas (menos)	09	(284.881)	(130.031)
5.31.12.50 Amortización menor valor de inversiones (menos)	10	(13.977)	(14.060)
5.31.12.60 Gastos financieros(menos)		(8.453.435)	(4.987.773)
5.31.12.70 Otros egresos fuera de la explotación (menos)	17	(180.104)	(492.974)
5.31.12.80 Corrección monetaria	18	531.242	1.480.009
5.31.12.90 Diferencias de cambio	19	(273)	(14.525)
5.31.10.00 RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA E ITEMES EXTRAORDINARIOS		10.501.941	17.190.728
5.31.20.00 IMPUESTO A LA RENTA	07	(2.006.567)	(2.858.147)
5.31.30.00 ITEMES EXTRAORDINARIOS			
5.31.40.00 UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE INTERÉS MINORITARIO		8.495.374	14.332.581
5.31.50.00 INTERES MINORITARIO	15	(630.493)	(1.125.509)
5.31.00.00 UTILIDAD (PÉRDIDA) LÍQUIDA		**7.864.881**	**13.207.072**
5.32.00.00 Amortización mayor valor de inversiones			0
5.30.00.00 UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO		**7.864.881**	**13.207.072**

Rut : 94840000 - 6
Período : 01-01-2006 al 31-12-2006
Expresado en : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESIÓN: 15-06-2007

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - DIRECTO

DEL OTE.
FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACIÓN

00004

2.03 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

1.00.01.30 Tipo de Moneda: Pesos
1.00.01.40 Tipo de Balance: Consolidado
5.03.01.00 Método del estado de flujo de efectivo: D

1.01.04.00 R.U.T.: 94840000 - 6

		día	mes	año			día	mes	año
desde	01	01	2006		desde	01	01	2005
hasta	31	12	2006		hasta	31	12	2005

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - DIRECTO	NÚMERO NOTA	ACTUAL	ANTERIOR
5.41.11.00 FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN		**(42.804.073)**	**(10.620.902)**
5.41.11.10 Recaudación de deudores por venta		248.412.660	195.823.265
5.41.11.20 Ingresos financieros percibidos		4.458.438	5.401.980
5.41.11.30 Dividendos y otros repartos pecibidos		186.916	119.968
5.41.11.40 Otros ingresos percibidos		219.660	262.239
5.41.11.50 Pago a proveedores y personal (menos)		(286.436.013)	(203.279.944)
5.41.11.60 Intereses pagados (menos)		(8.251.334)	(6.526.104)
5.41.11.70 Impuesto a la renta pagado (menos)		(1.361.608)	(903.999)
5.41.11.80 Otros gastos pagados (menos)		463.879	(1.116.599)
5.41.11.90 Impuesto al Valor Agregado y otros similares pagados (menos)		(496.671)	(401.708)
5.41.12.00 FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		**54.066.084**	**15.199.436**
5.41.12.05 Colocación de acciones de pago		77.725	65.504.805
5.41.12.10 Obtención de préstamos		584.737.557	568.608.044
5.41.12.15 Obligaciones con el público			
5.41.12.20 Préstamos documentados de empresas relacionadas			
5.41.12.25 Obtención de otros préstamos de empresas relacionadas		2.410.767	4.911.980
5.41.12.30 Otras fuentes de financiamiento			
5.41.12.35 Pago de dividendos (menos)		(6.901.613)	(6.360.166)
5.41.12.40 Repartos de capital (menos)			
5.41.12.45 Pago de préstamos (menos)		(526.258.352)	(547.086.451)
5.41.12.50 Pago de obligaciones con el público (menos)			
5.41.12.55 Pago de préstamos documentados de empresas relacionadas (menos)			
5.41.12.60 Pago de otros préstamos de empresas relacionadas (menos)			(70.378.776)
5.41.12.65 Pago de gastos por emisión y colocación de acciones (menos)			
5.41.12.70 Pago de gastos por emisión y colocación de obligaciones con el público (menos)			
5.41.12.75 Otros desembolsos por financianciamiento (menos)			
5.41.13.00 FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(13.365.722)**	**(4.621.464)**
5.41.13.05 Ventas de activo fijo		84.783	15.744
5.41.13.10 Ventas de inversiones permanentes		42.320	
5.41.13.15 Ventas de otras inversiones		0	
5.41.13.20 Recaudación de préstamos documentados a empresas relacionadas			
5.41.13.25 Recaudación de otros préstamos a empresas relacionadas		0	0
5.41.13.30 Otros ingresos de inversión			
5.41.13.35 Incorporación de activos fijos (menos)		(4.864.431)	(4.631.584)
5.41.13.40 Pago de intereses capitalizados (menos)			
5.41.13.45 Inversiones permanentes (menos)		(139.373)	(5.624)
5.41.13.50 Inversiones en instrumentos financieros (menos)			0
5.41.13.55 Préstamos documentados a empresas relacionadas (menos)			
5.41.13.60 Otros préstamos a empresas relacionadas (menos)		(8.482.686)	
5.41.13.65 Otros desembolsos de inversión (menos)		(6.335)	
5.41.10.00 FLUJO NETO TOTAL DEL PERÍODO		(2.103.711)	(42.930)
5.41.20.00 EFECTO DE LA INFLACIÓN SOBRE EL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE		(69.001)	533.839
5.41.00.00 VARIACION NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE		(2.172.712)	490.909
5.42.00.00 SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE		4.764.667	4.273.758
5.40.00.00 SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE		**2.591.955**	**4.764.667**

Rut : 94840000 - 6
Periodo : 01-01-2006 al 31-12-2006
Expresado en : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

CONCILIACION FLUJO-RESULTADO

FECHA IMPRESIÓN: 15-06-2007

00005

CONCILIACIÓN ENTRE EL FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN Y EL RESULTADO DEL EJERCICIO

1.00.01.30 Tipo de Moneda: Pesos
1.00.01.40 Tipo de Balance: Consolidado

1.01.04.00 R.U.T.: 94840000 - 6

		dia	mes	año		dia	mes	año
desde	01	01	2006	desde	01	01	2005
hasta	31	12	2006	hasta	31	12	2005

CONCILIACION FLUJO-RESULTADO	NÚMERO NOTA	ACTUAL	ANTERIOR
5.50.10.00 Utilidad (Pérdida) del ejercicio		**7.864.881**	**13.207.072**
5.50.20.00 Resultado en venta de activos		**(406.153)**	**(11.780)**
5.50.20.10 (Utilidad) Pérdida en venta de activos fijos		(58.654)	(11.780)
5.50.20.20 Utilidad en venta de inversiones (menos)			
5.50.20.30 Pérdida en venta de inversiones		2.745	
5.50.20.40 (Utilidad) Pérdida en venta de otros activos		(350.244)	
5.50.30.00 Cargos (abonos) a resultado que no representan flujo de efectivo		**920.721**	**(594.637)**
5.50.30.05 Depreciación del ejercicio		1.047.414	853.444
5.50.30.10 Amortización de intangibles		35.492	11.217
5.50.30.15 Castigos y provisiones			
5.50.30.20 Utilidad devengada en inversiones en empresas relacionadas (menos)	10	(60.076)	(241.306)
5.50.30.25 Pérdida devengada en inversiones en empresas relacionadas	10	284.881	130.031
5.50.30.30 Amortización menor valor de inversioes	12	13.977	14.060
5.50.30.35 Amortización mayor valor de inversiones (menos)			
5.50.30.40 Corrección monetaria neta	20	(531.242)	(1.480.009)
5.50.30.45 Diferencia de cambio neta	21	273	14.525
5.50.30.50 Otros abonos a resultado que no representan flujo de efectivo (menos)		0	0
5.50.30.55 Otros cargos a resultado que no representan flujo de efectivo		130.002	103.401
5.50.40.00 Variación de Activos que afectan al flujo de efectivo (aumentos) disminuciones		**(47.774.489)**	**(20.922.709)**
5.50.40.10 Deudores por ventas		(2.093.727)	(5.492.547)
5.50.40.20 Existencias		(48.030.334)	(15.695.605)
5.50.40.30 Otros activos		2.349.572	265.443
5.50.50.00 Variación de pasivos que afectan al flujo de efectivo aumenentos (disminuciones)		**(4.039.526)**	**(3.424.357)**
5.50.50.10 Cuentas por pagar relacionadas con el resultado de la explotación		(3.421.299)	(4.866.252)
5.50.50.20 Intereses por pagar		440.600	0
5.50.50.30 Impuesto a la renta por pagar (neto)		642.219	882.985
5.50.50.40 Otras cuentas por pagar relacionadas con el resultado fuera de explotación		749.558	558.910
5.50.50.50 Impuesto al Valor Agregado y otros similares por pagar (neto)		(2.450.604)	0
5.50.60.00 Utilidad (Pérdida) del interés minoritario		**630.493**	**1.125.509**
5.50.00.00 FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN		**(42.804.073)**	**(10.620.902)**

01. Inscripción en el Registro de Valores

DOCUMENTO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION

La Sociedad se constituyó por escritura pública del 24 de diciembre de 1982 como sociedad anónima cerrada y su giro es la construcción por cuenta propia o ajena de viviendas económicas y su explotación, incluso bajo la forma de ventas, permutas u otros títulos traslaticios de dominio; la adquisición de terrenos, materiales y elementos para las edificaciones y los loteos y urbanizaciones de esos terrenos.

El 17 de octubre de 2005 la Junta Extraordinaria de Accionistas acordó efectuar la división de Constructora Socovesa S.A. en dos sociedades distintas. La primera de ellas fue la continuadora legal de Constructora Socovesa S.A., conservando su personalidad jurídica y nombre y la segunda, que se formaría como consecuencia de la división, sería una sociedad anónima que giraría bajo el nombre de Inversiones Radal S.A., dicha división se realizó asignándoles los activos, pasivos, y cuentas patrimoniales conforme al Balance de División de la sociedad al 31 de mayo de 2005.

La división se efectuó conforme a los criterios y conclusiones del informe pericial emitido con fecha 10 de octubre de 2005 por don Walter Guevara Del Pino.

Conforme al Balance de División, el capital de cada una de las entidades resultantes de la división fueron los siguientes:

i) Constructora Socovesa S.A. M$ 15.245.402

ii) Inversiones Radal S.A. M$ 7.171.773

El 28 de noviembre de 2005, se efectuó un aumento de capital de M$6.119.204 mediante la emisión de 200.000 acciones las que fueron pagadas por los accionistas capitalizando igual suma correspondiente al dividendo que fue acordado distribuir en Junta General Extraordinaria de Accionistas con fecha 28 de noviembre de 2005. A su vez se procedió a aumentar el número de acciones en que se divide el capital social sin modificar su monto. En este sentido se emitieron 221.426.101 nuevas acciones, proponiéndose el canje de una acción antigua por 553,5652 acciones nuevas.

Se aumentó el capital social en la suma total de M$57.012.726, mediante la emisión de 696.509.590 acciones de pago las que fueron suscritas y pagadas por los accionistas a prorrata de su participación accionaria y/o por los accionistas de las Sociedades del grupo, mediante la renuncia al derecho de opción preferente que le asiste a los accionistas de la Compañía en conformidad la Ley, pudiendo su pago efectuarse mediante el aporte en dominio de las acciones de las Sociedades Operativas, debidamente valorizadas.

La Sociedad con fecha 26 de diciembre de 2005, efectuó un proceso de reorganización y que dice relación con las siguientes empresas del grupo que pasarían a quedar como filiales de Socovesa S.A. y que son Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., Constructora Socovesa Santiago Dos S.A., Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A., Constructora Socovesa Valdivia S.A., Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A. y Constructora Socovesa Temuco S.A., en adelante todas en conjunto también denominadas las Sociedades Operativas. Asimismo con la misma fecha se acordó modificar el nombre por el de "Socovesa S.A.".

La Sociedad se encuentra analizando la posibilidad de inscribirse como emisor en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros.

02. Criterios Contables Aplicados

FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION
00007

a. Período contable - Los presentes estados financieros consolidados corresponden al período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2006 y 2005.

b. Bases de preparación - Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile, emitidos por el Colegio de Contadores de Chile A.G. y con normas e instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

En caso de existir discrepancias entre las normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros y los principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile, primarán las primeras.

c. Bases de consolidación - Los estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos, resultados y flujo efectivo de la Sociedad Matriz y las siguientes filiales directas:

RUT	Nombre Sociedad	Porcentaje de participación 2006 %	2005 %
96.757.030-3	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. y filiales	99,99900%	99,99900%
99.558.680-0	Constructora Socovesa Santiago Dos S.A. y filial	99,99740%	99,99740%
96.776.090-3	Inmobiliaria Socovesa Valvidia S.A. y filiales	99,99965%	99,99965%
96.776.320-9	Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A. y filiales	99,99920%	99,99920%
99.507.190-8	Socovesa Asesorías Financieras S.A.	99,00000%	99,00000%
96.791.150-K	Constructora Socovesa Valdivia S.A.	99,95000%	99,95000%
96.797.930-9	Constructora Socovesa Temuco S.A.	99,97500%	99,97500%

Los estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos, resultados y flujo efectivo de la Sociedad Matriz y las siguientes filiales indirectas:

	Porcentaje de participación 2006 %	2005 %
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolen S.A.	70,00%	70,000%
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	70,00%	70,000%
Sociedad Comercializadora Metropolitana S.A.	96,00%	96,000%
Socovesa Inversiones Internacionales Ltda.	99,99%	99,990%
Constructora Los Bravos S.A.	50,00%	50,000%
Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	60,00%	58,910%
Sociedad Comercializadora del Sur Valdivia S.A.	96,00%	49,473%
Sociedad Comercializadora del Sur Valdivia Dos S.A.	96,00%	49,473%
Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	50,00%	49,473%
Inmobiliaria Misiones S.A.	50,00%	49,473%
Sociedad Comercializadora del Sur Temuco S.A.	96,00%	78,000%
Sociedad Comercializadora del Sur Temuco Dos S.A.	96,00%	78,000%
Inmobiliaria Araucaria S.A	70,00%	70,000%

En los estados financieros consolidados se han eliminado las transacciones significativas efectuadas y los saldos entre las Sociedades consolidadas y se dio reconocimiento a la participación del interés minoritario.

d. Bases de presentación - Los estados financieros al 31 de diciembre de 2005 se presentan actualizados extracontablemente en un 2,1%.

Ciertas cifras de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2005 han sido reclasificadas para fines comparativos.

e. Corrección monetaria - Los estados financieros se corrigen monetariamente, con el objeto de reflejar los efectos de la variación en el poder adquisitivo de la moneda. Para estos efectos se consideraron principalmente las variaciones del Indice de Precios al Consumidor para ambos períodos (2,1% en 2006 y 3,6% en 2005).

f. Bases de conversión - Los activos y pasivos expresados en moneda extranjera y

02. Criterios Contables Aplicados

FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION

en unidades de fomento, se presentan traducidos a pesos de acuerdo a su valor vigente al cierre de cada ejercicio los cuales fueron los siguientes:

	2006 $	2005 $
Unidad de Fomento	18.336,38	17.974,81
Dolar	532,39	512,50

g. Depositos a plazo - Corresponden a depósitos a plazo, los cuales incluyen el capital más los intereses y reajustes devengados al cierre del ejercicio.

h. Valores negociables - Correspondes a cuotas de fondos mutuos de renta fija, las cuales se presentan al valor de la cuota al cierre del ejercicio.

i. Existencias - La Sociedad registra en este rubro los desembolsos efectuados a empresas constructoras, en virtud de contratos de construcción a suma alzada, y los terrenos para construir. Además, se incluyen los inmuebles para la venta, que incluyen los costos incurridos en la construcción de inmuebles y el costo de los terrenos adquiridos. Estos se presentan corregidos monetariamente.

El valor de las existencias cuya rotación se estima en más de un año plazo se presenta en el activo a largo plazo en el rubro otros. La rotación se estima sobre la base de los planes de ventas de inmuebles para los próximos 12 meses.

Además, la Sociedad registra en este rubro las obras en ejecución que corresponden a contratos de construcción y reconoce contablemente los ingresos que generan estos contratos de acuerdo al grado de avance de la obra.

El procedimiento utilizado consiste en provisionar el costo por un valor equivalente al del estado de pago. Para estos efectos, por cada estado de pago emitido y facturado se determina una provisión equivalente, la cual se presenta deducida de la respectiva obra en ejecución.

j. Estimación deudores incobrables - Se establecen provisiones específicas y globales para las cuentas vigentes, que impliquen algún riesgo de incobrabilidad basados en la antiguedad de sus saldos.

k. Activo fijo - Los bienes del activo fijo se presentan al costo de adquisición, corregido monetariamente.

l. Depreciación de activo fijo - Las depreciaciones se determinan según el método lineal, de acuerdo a la vida útil estimada de los bienes.

m. Inversiones en empresas relacionadas - Las inversiones en empresas relacionadas efectuadas con anterioridad al 1 de enero de 2004, son valorizadas de acuerdo a la metodologia del valor patrimonial proporcional (VPP). Dicha metodología incluye el reconocimiento de la participación del resultado sobre base devengada.

Las Inversiones en empresas relacionadas efectuadas a contar del 1 de enero de 2004 son valorizadas según el método del Valor Patrimonial (VP), de acuerdo a lo establecido en el Boletín Técnico 72 del Colegio de Contadores de Chile A.G., y en la circular 1697 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

n. Menor valor de inversión - Dichos valores se amortizan considerando el plazo estimado de retorno de la inversión, que de acuerdo a los estudios de la administración sobre la vida predecible del negocio y otros factores económicos involucrados, se estimó en un plazo de 20 años.

A juicio e la Administración el saldo del menor valor de inversión no requiere de ajustes por deterioro o por recuperación del mismo.

ñ. Ingreso de explotación - La Sociedad reconoce sus ingresos de acuerdo a lo establecido en el Boletín Técnico 70 del Colegio de Contadores de Chile A.G.

Se reconoce en resultados ingresos y costos por las ventas de viviendas cuando se suscriben las escrituras de compraventa definitivas

Por otra parte, en su negocio de construcción, reconoce ingresos y costos

02. Criterios Contables Aplicados

DEL ITE.
FIRMADO POR PARA EFECTOS
DE IDENTIFICACION
00009

utilizando el método contable de porcentaje de avance de obra ejecutada.

o. Impuesto a la renta e impuestos diferidos - La Sociedad determina el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada para fines tributarios.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias, pérdidas tributarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, se registran de acuerdo con lo dispuesto en el Boletín Técnico No. 60 del Colegio de Contadores de Chile A.G. y sus complementos.

p. Intangibles - Los derechos de aguas, servidumbre y otros derechos, se presentan al costo de adquisición corregido monetariamente, neto de amortizaciones, conforme a la normativa contenida en el Boletín Técnico N 55 del Colegio de Contadores de Chile A.G.

p. Vacaciones - El costo anual de las vacaciones es reconocido sobre base devengada.

q. Estados de flujo de efectivo -Para propósitos del flujo de efectivo se ha considerado como efectivo y efectivo equivalente, el disponible, depósitos a plazos y las cuotas de fondos mutuos de renta fija con vencimiento a 90 días.

Bajo "flujos originados por actividades de operación" se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro social, incluyendo además, los intereses pagados, los ingresos financieros y, en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado es más amplio que el considerado en el estado de resultado.

Rut : 94840000 - 6
Período : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESIÓN: 15-06-2007

03. Cambios Contables

DELOITTE.
SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION

00010

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 no se han producido cambios contables.

Rut : 94840000 - 6
Período : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda Miles de Pesos
Tipo de Balance Consolidado

FECHA IMPRESIÓN: 15-06-2007

04. Deudores de Corto y Largo Plazo

Deudores corto y largo plazo

RUBRO	CIRCULANTES							LARGO PLAZO	
	Hasta 90 días		Más de 90 hasta 1 año		Subtotal	Total Circulante (neto)			
	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005		31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005
Deudores por Ventas	52.442.488	37.096.245	772.726	6.549.120	53.215.214	53.181.468	43.645.365	338.404	955.079
Estimación deudores incobrables	-	-	-	-	33.746	-	-	-	-
Documentos por cobrar	1.105.680	1.049.989	276.109	0	1.381.789	1.173.386	1.015.497	476.672	0
Estimación deudores incobrables	-	-	-	-	208.403	-	-	-	-
Deudores Varios	657.521	439.504	45.338		702.859	687.499	439.504	1.826	0
Estimación deudores incobrables	-	-	-	-	15.360	-	-	-	-

Total deudores largo plazo	816.902	955.079

DELOITTE.
HAYA SOLO PARA EFECTOS
IDENTIFICACION
00011

05. Saldos y Transacciones con entidades relacionadas

00012

DELOITTE.
FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION

Los saldos por cobrar y pagar a empresas relacionadas corresponden principalmente a préstamos y traspasos de fondos para capital de trabajo, los cuales están expresados en unidades de fomentos y devengan un interés promedio anual del 4,4% (3,8% en 2005).

Rut : 94840000 - 6
Período : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESIÓN: 15-06-2007

05. Saldos y Transacciones con entidades relacionadas
Documentos y Cuentas por Cobrar

DELOITTE. 00013
FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION

RUT	SOCIEDAD	CORTO PLAZO		LARGO PLAZO	
		31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005
1-9	INVERSIONES LOS ANDES	199.466	196.046	-	-
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	2.783.897	-	-	-
84913100-1	DISERCO LTDA	84.462	83.004	-	-
76414580-1	INVERSIONES RADAL S.A.	5.197.767	0	-	-
15244100-2	DIEGO GRAS CARMONA	-	11.878	-	-
13961799-1	PABLO GRAS CARMONA	-	11.878	-	-
78156600-4	INVERSIONES JODAPI LTDA.	-	89.855	-	-
78104870-4	INVERS. Y SERV. HARTWING Y CIA.	-	328.822	-	-
78822710-8	CAMACHO Y REYES LTDA.	-	3.104	-	-
7069336-4	CHRISTIAN DABOVICH GRAS	-	48.178	-	-
10004833-7	RODRIGO GRAS R.	-	64.233	-	-
10421506-8	JUAN MANUEL GRAS R.	-	47.447	-	-
76017300-2	INMOBILIARIA CASAS DE HACIENDA LTDA.	-	633.689	-	-
96655110-0	AGRICOLA SAN JOSE DE PERALILLO S.A.	-	51.904	-	-
99590570-1	AGRICOLA MOLLENDO S.A.	-	1.775.246	-	-
79970450-1	INVERSIONES SAN ARTURO LTDA.	-	0	-	97.754
78545890-7	ASESORIA Y CONSTRUCCION LTDA.	-	-	-	78.202
78497200-3	INVERSIONES TIERRA DEL SUR LTDA.	-	-	-	39.869
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	1.989	-	-	-
	TOTALES	8.267.581	3.345.284	-	215.825

Rut : 94840000 - 6
Periodo : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESION: 15-06-2007

05. Saldos y Transacciones con entidades relacionadas
Documentos y Cuentas por Pagar

FIRMAD DELOITTE. SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION

00014

RUT	SOCIEDAD	CORTO PLAZO		LARGO PLAZO	
		31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005
76414580-1	INVERSIONES RADAL S.A.	0	543.310	-	-
91300000-5	EMPRESA CONSTRUCTORA TECSA S.A.	1.149.743	24.968	-	-
96531580-2	ASESORIAS E INVERSIONES SAN ANTONIO LTDA	0	-	-	816.676
59025130-5	SOUTHWEST INVESTMENT CO.	0	-	60.428	60.481
	RAULI FONDO DE INVERSION	-	-	13.071.212	12.525.896
76239420-0	ASESORIAS PROFESIONALES LA CUMBRE LTDA	12.862	0	-	-
79920640-4	SOLHABIT II LTDA.	-	61.600	-	-
7069336-4	CHRISTIA DABOVICH GRAS	-	2.318	-	-
78115910-7	ASESORIA EDUCACIONAL ADM. LTDA.	-	91.372	-	-
78156600-4	INVERSIONES JODAPI LTDA.	-	36.218	-	-
77856600-1	INVERSIONES PRETOR LTDA.	-	60.352	-	-
8669482-4	CLAUDIA KLIWADENKO	-	132.297	-	-
7232243-6	JAVIER GRAS R.	-	13.996	-	-
96531570-5	INVERSIONES SAN MIGUEL LTDA	-	-	-	707.164
96817000-7	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA DOS S.A.	-	-	282.952	248.441
	TOTALES	1.162.605	966.431	13.414.592	14.358.658

Rut : 94840000 - 6
Período : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESIÓN: 15-06-2007

05. Saldos y Transacciones con entidades relacionadas

Transacciones

SOCIEDAD	RUT	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCIÓN	31/12/2006		31/12/2005	
				MONTO	EFECTOS EN RESULTADOS (CARGO/ABONO)	MONTO	EFECTOS EN RESULTADOS (CARGO/ABONO)
INVERSIONES SAN MIGUEL LTDA	96531570-5	ACCIONISTA	INTERESES DEVENGADOS	-	0	-	-163.905
-	-	-	REAJUSTES DEVENGADOS	-	0	-	-138.469
-	-	-	TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	0	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
ASESORIAS E INVERSIONES SAN ANTONIO LTDA	96531580-2	ACCIONISTA	INTERESES DEVENGADOS	-	0	-	-58.010
-	-	-	REAJUSTES DEVENGADOS	-	0	0	-50.72
-	-	-	TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	0	-	-	-
-	-	-	-	0	-	-	-
DISERCO LTDA	84913100-1	ACCIONISTA SOC. FILIAL	INTERESES DEVENGADOS	-	0	-	2.04
-	-	-	REAJUSTES DEVENGADOS	-	0	-	1.98
-	-	-	TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	0	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
AGRICOLA SAN JOSE DE PERALILLO S.A.	96655110-0	ACCIONISTAS COMUNES	INTERESES DEVENGADOS	-	-	-	31.09
-	-	-	REAJUSTES DEVENGADOS	-	-	-	13.46
-	-	-	-	-	-	-	-
SOCOVESA COMERCIAL LTDA.	85388500-2	ACCIONISTAS COMUNES	INTERESES DEVENGADOS	-	-	-	-13.60
-	-	-	REAJUSTES DEVENGADOS	-	-	-	-11.28
-	-	-	-	-	-	-	-
AGRICOLA E INMOBILIARIA MARLIT LTDA.	79636180-8	ACCIONISTA	INTERESES DEVENGADOS	-	-	-	-4.34
-	-	-	REAJUSTES DEVENGADOS	-	-	-	-6.34
-	-	-	-	-	-	-	-
FONDO DE INVERSION PRIVADO RAULI	-	APORTANTES COMUNES	INTERESES DEVENGADOS	-	-551.608	-	-705.98
-	-	-	REAJUSTES DEVENGADOS	-	-251.362	-	-415.83
-	-	-	SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN	-	5.501	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
EMPRESA CONSTRUCTORA TECSA S.A.	91300000-5	ACCIONISTA SOC. FILIAL	INTERESES DEVENGADOS	-	-12.417	-	-
-	-	-	REAJUSTES DEVENGADOS	-	-4.006	-	-
-	-	-	SERVICIO DE ADMINISTRACION	274.839	-274.839	-	-
-	-	-	TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	3.021.524	-	-	-

DE DESTINACION

00015

05. Saldos y Transacciones con entidades relacionadas

Transacciones

SOCIEDAD	RUT	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCIÓN	31/12/2006		31/12/2005	
				MONTO	EFECTOS EN RESULTADOS (CARGO/ABONO)	MONTO	EFECTOS EN RESULTADOS (CARGO/ABONO)
-	-	-	TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	698.660	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
INVERSIONES RADAL S.A.	76414580-1	ACCIONISTAS COMUNES	INTERESES DEVENGADOS	-	-27.915	-	-
-	-	-	REAJUSTES DEVENGADOS	-	-106.583	-	-
-	-	-	TRASPASOS DE FONDOS CARGO	21.263.718	-	-	-
-	-	-	TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	15.399.317	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA DOS LTDA	96817000-7	SOCIEDAD COLIGADA	INTERESES DEVENGADOS	-	1.893	-	-
-	-	-	REAJUSTES DEVENGADOS	-	10.431	-	-
-	-	-	TRASPASOS DE FONDOS CARGO	2.273.861	-	-	-
-	-	-	TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	2.325.807	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	76349710-0	FILIAL	INTERESES DEVENGADOS	-	31.449	-	-
-	-	-	REAJUSTES DEVENGADOS	-	1.173	-	-
-	-	-	TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	2.751.274	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-

00016

06. Existencias

D. LOITTE. 00017
FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION

	2006 M$	2005 M$
Terrenos	55.125.113	52.953.228
Inventarios	4.556.640	4.052.906
Obras en ejecución	66.289.226	42.365.169
Viviendas terminadas	45.268.196	22.640.209
Subtotal	171.239.175	122.011.512
Estimación existencias de largo plazo (Nota 12)	(53.656.156)	(38.677.128)
Total	117.583.019	83.334.384

07. Impuestos diferidos e impuestos a la renta

DELOITTE.
FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 la Sociedad Matriz no constituyó provisión por impuesto renta de primera categoría por presentar pérdidas tributarias ascendentes a M$747.406 y M$439.241 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, el detalle de impuestos por recuperar (pagar) del Grupo Consolidado es el siguiente:

	2006 M$	2005 M$
Gasto neto por impuesto a la renta	(2.504.970)	(3.089.361)
Créditos por donaciones	23.284	2.729
Cargo por impuesto a la renta(1)	(2.481.686)	(3.086.632)
Pagos provisionales mensuales	3.474.089	2.745.522
Crédito especial Constructoras	2.573.845	1.699.559
Impuesto Unico Art. 21		(1.172)
Recuper. impto por absorción util.	196.215	165.627
Iva crédito fiscal	872.348	37.627
Crédito de activos fijos	32.938	24.584
Gasto de capacitación	96.663	120.011
Otros créditos	163.373	138.954
Total impuestos por recuperar(2)	4.927.785	1.844.080

(1) Gasto neto por impuesto a la renta, el cual incluye impuestos corrientes e impuestos diferidos, deducidas las donaciones.

(2) Impuesto por recuperar correspondiente al valor neto entre pagos provisionales mensuales mas los otros créditos al impuesto y el gasto neto por impuesto a la renta.

Rut : 94840000 - 6
Periodo : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESIÓN: 15-06-2007

07. Impuestos diferidos e impuestos a la renta

Impuestos Diferidos

CONCEPTOS	31/12/2006				31/12/2005			
	IMPUESTO DIFERIDO ACTIVO		IMPUESTO DIFERIDO PASIVO		IMPUESTO DIFERIDO ACTIVO		IMPUESTO DIFERIDO PASIVO	
	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO
DIFERENCIAS TEMPORARIAS								
Provisión cuentas incobrables	41.642	0			23.381	-		
Ingresos Anticipados	-	-			-	-		
Provisión de vacaciones	84.564	0			78.116	-		
Amortización intangibles	-	-			-	-		
Activos en leasing	-	-			-	-		
Gastos de fabricación	-	-			-	-		
Depreciación Activo Fijo	-	-			-	-		
Indemnización años de servicio	-	-			-	-		
Otros eventos	4.078	0			728	-		
Gratificación voluntaria	38.727	-			10.702	-		
Pérdida Tributaria	161.468	204.101	0	46.532	79.729	-		
Activo fijo	-	0	0	0	-	-		55.595
Provisión participaciones	-	-			17.072	-		
Provisión gastos post venta	-	29.918			-	-		
OTROS								
Cuentas complementarias-neto de amortiza	-	-			-	-		
Provisión de valuación	-	-			-	-		
Totales	330.479	234.019	0	46.532	209.728	-		55.595

DE IDENTIFICACION

00019

Rut : 94840000 - 6
Período : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESIÓN: 15-06-2007

07. Impuestos diferidos e impuestos a la renta

Impuestos a la renta

DELOITTE.
FIRMA SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION

00020

ITEM	31/12/2006	31/12/2005
Gasto tributario corriente (provisión impuesto)	-2.481.686	-3.086.361
Ajuste gasto tributario (ejercicio anterior)	-82.031	-87.086
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	363.829	56.360
Beneficio tributario por perdidas tributarias	196.215	-
Efecto por amortización de cuentas complementarias de activos y pasivos diferidos	0	-
Efecto en activos o pasivos por impuesto diferido por cambios en la provisión de evaluación	-	-
Otros cargos o abonos en la cuenta	-2.894	258.940
TOTALES	-2.006.567	-2.858.147

08. Activos Fijos

DELOITTE.
FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION
00021

El detalle es el siguiente:

	2006 M$	2005 M$
Terrenos	1.568.619	1.568.620
Construcciones y obras de infraestructura	10.655.289	6.205.010
Maquinaria y Equipos	5.339.784	3.956.315
Otros Activos Fijos:		
Herramientas y equipos livianos	306.310	306.309
Muebles de oficina	993.655	970.721
Maquinaria de oficina	901.167	1.017.218
Otros		
Depreciación acumulada	(4.292.852)	(3.366.436)
Totales	15.471.972	10.657.757

09. Inversiones en empresas relacionadas

DELOITTE.
FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION 00022

1) Como se indica en Nota 1, producto de la reestructuración realizada por la Sociedad, ésta adquirió 119.066 acciones en M$10.365.763 en el mes de abril, 11.920 acciones en M$1.037.798 en el mes de mayo 2005 y 144.485 acciones en M$12.000.630 en Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A., equivalentes a 86,572% de participación en un monto de M$23.404.192 (históricos). Dado lo anterior Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A. al 31 de diciembre de 2005, se presenta consolidada en los presentes estados financieros.

2) Como se señala en Nota 1, producto de la reestructuración realizada por la Sociedad, ésta adquirió 420 acciones en M$142.817 en el mes de abril de 2005 y 84.175 acciones en M$29.010.246 en el mes de diciembre de 2005 de Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., equivalente a 97,754% de participación en un monto de M$29.153.062 (históricos). Dado lo anterior Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. al 31 de diciembre de 2005, se presenta consolidada en los presentes estados financieros.

3) Como se señala en Nota 1, producto de la reestructuración realizada por la Sociedad, ésta adquirió 893 acciones en M$32.825 en el mes de abril de 2005, y 36.681 acciones en M$1.353.566 en el mes de diciembre de 2005 de Constructora Socovesa Santiago Dos S.A., equivalentes a 94,7474% de participación en un monto de M$1.386.391 (históricos). Dado lo anterior Constructora Socovesa Santiago Dos S.A. al 31 de diciembre de 2005, se presenta consolidada en los presentes estados financieros.

4) Como se señalada en Nota 1, producto de la reestructuración realizada por la Sociedad, ésta adquirió 1.941 acciones en M$635.086 en el mes de diciembre Constructora Socovesa Valdivia S.A. equivalente a 97,05% de participación en un monto de M$635.086 (históricos). Dado lo anterior Constructora Socovesa Valdivia S.A. al 31 de diciembre de 2005, se presenta consolidada en los presentes estados financieros.

5) Como se señala en Nota 1, producto de la reestructuración realizada por la Sociedad, ésta adquirió 44.394 acciones en M$7.512.965 en el mes de abril de 2005, y 77.993 acciones en M$13.115.085 en el mes de diciembre de 2005 Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A., equivalentes a 89,87904% de participación en un monto de M$900.112 (históricos). Dado lo anterior Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A. al 31 de diciembre de 2005, se presenta consolidada en los presentes estados financieros.

6) En septiembre de 2004, la Sociedad adquirió 190 acciones de Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A., equivalentes a 0,279% de participación en un monto de M$34.401 (histórico). Para esta inversión, la Sociedad considerando el importe de la misma y dado que se trata de compañías bajo control común, ha considerado como valor justo el valor libro de dichas acciones, ya que cualquier eventual diferencia entre dichos valores no tiene efectos significativos para la Sociedad.

7) Con fecha 30 de enero de 2006, la Sociedad adquirio 12.000 acciones de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. por un total de M$630(Históricos).

8) Con fecha 30 de junio de 2006, la Sociedad vendió 4% de su participación de la Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda. El precio de la compra venta fue de M$ 715(Históricos).

Rut : 94840000 - 6
Período : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESIÓN: 15-06-2007

09. Inversiones en empresas relacionadas

Detalle de las inversiones

RUT	SOCIEDADES	PAIS DE ORIGEN	MONEDA DE CONTROL DE LA INVERSIÓN	NÚMERO DE ACCIONES	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN		PATRIMONIO SOCIEDADES		RESULTADO DEL EJERCICIO		PATRIMONIO SOCIEDADES A VALOR JUSTO		RESULTADO DEL EJERCICIO A VALOR JUSTO		RESULTADO DEVENGADO		VP/VPP		RESULTADOS NO REALIZADOS		VALOR CONTABLE DE LA INVERSIÓN	
					31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005
96817000-7	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA DOS LTDA	CHILE	PESOS	125	21,00000	25,00000	195.761	179.485	0	120.442					8.356	30.110	41.110	44.871		-	41.110	44.8
76017300-2	INMOBILIARIA CASAS DE HACIENDA LTDA	CHILE	PESOS	-	50,00000	50,00000	602.288	748.539	103.440	422.391					51.720	211.196	301.144	374.270		-	301.144	374.2
76431470-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	CHILE	PESOS	500	50,00000	50,00000	-373.085	10.210	-331.036	0					-165.518	0	0	5.105		-	0	5.1
1-9	INVERSIONES LOS ANDES S.A.	ARGENTINA	DOLAR	7.362.808	18,74000	18,74000	10.719.533	11.157.396	-632.487	2.090.896					-118.528	-130.031	2.008.840	2.090.896		-	2.008.840	2.090.8
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	CHILE	PESOS	3.000	33,33000	0,00000	6.530	0	-2.506	0					-835	0	2.176	0		-	2.176	
	TOTAL																2.353.270	2.515.142		-	2.353.270	2.515.1

00023

Rut : 94840000-6
Período : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESIÓN: 15-06-2007

10. Menor y Mayor valor de inversiones

Menor Valor

DE ELGYE
FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION
00024

RUT	SOCIEDAD	31/12/2006		31/12/2005	
		MONTO AMORTIZADO EN EL PERIODO	SALDO MENOR VALOR	MONTO AMORTIZADO EN EL PERIODO	SALDO MENOR VALOR
96711210-0	SOC. COMERCIALIZADORA DEL SUR VALDIVIA S.A.	1.052	0	1.052	1.053
96784910-3	INMOBILIARIA PEDRO DE VALDIVIA S.A.	9.580	0	9.663	9.533
96708740-8	SOC. COMERCIALIZADORA DEL SUR TEMUCO S.A.	3.345	10.870	3.345	14.215
	TOTAL	13.977	10.870	14.060	24.801

11. Otros (Activos)

DELOITTE.
FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION
00025

Otros Activos de Largo Plazo

	2006 M$	2005 M$
Existencias Terrenos (Nota 6)	53.656.156	38.677.128
Urbanizaciones	18.063.584	12.051.124
Viviendas de muestras	480.490	735.505
Otros		73.182
Impuesto por recuperar	245.312	245.312
Interes promesa compra El Montijo	75.562	
Totales	72.521.104	51.782.251

Rut : 94840000 - 6
Período : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance: Consolidado

FECHA IMPRESIÓN: 15-06-2007

12. Obligaciones con bancos e instituciones financieras a corto plazo

Obligaciones con bancos e instituciones financieras a corto plazo.

RUT	BANCO O INSTITUCIÓN FINANCIERA	TIPOS DE MONEDAS E ÍNDICE DE REAJUSTE													
		DOLARES		EUROS		YENES		OTRAS MONEDAS EXTRANJERAS		UF		$ NO REAJUSTABLES		TOTALES	
		31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005
	Corto Plazo (código 5.21.10.10)														
97030000-7	BANCO ESTADO											23.308.751	9.167.434	23.308.751	9.167.434
97004000-5	BANCO CHILE									928.010		11.929.949	13.220.263	12.857.959	13.220.263
97032000-8	BANCO BBVA											23.085.959	4.461.313	23.085.959	4.461.313
97080000-K	BANCO BICE											6.211.513	5.208.973	6.211.513	5.208.973
97039000-6	BANCO SANTANDER SANTIAGO									7.072.877		11.429.673	14.934.270	18.502.550	14.934.270
97023000-9	CORP BANCA											9.310.779	6.814.273	9.310.779	6.814.273
97006000-6	BANCO CREDITO E INVERSIONES											13.067.033	4.374.643	13.067.033	4.374.643
	Otros									0					
	TOTALES									8.000.887		98.343.657	58.181.173	106.544.544	58.181.173
	Monto capital adeudado									7.966.384		97.544.970	56.900.000	105.511.354	56.900.000
	Tasa int prom anual									4,12%	4,8%	6,0%	4,8%		
	Largo Plazo - Corto Plazo (código 5.21.10.20)														

Porcentaje obligaciones moneda extranjera (%)	
Porcentaje obligaciones moneda nacional (%)	100,0000

00026

Rut : 94840000 - 6
Período : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESIÓN: 15-06-2007

13. Obligaciones con bancos e instituciones financieras largo plazo

Obligaciones con bancos e instituciones financieras largo plazo

RUT	BANCO O INSTITUCIÓN FINANCIERA	MONEDA ÍNDICE DE REAJUSTE	AÑOS DE VENCIMIENTO: MÁS DE 1 HASTA 2	MÁS DE 2 HASTA 3	MÁS DE 3 HASTA 5	MÁS DE 5 HASTA 10	MÁS DE 10 AÑOS: MONTO	MÁS DE 10 AÑOS: PLAZO	FECHA CIERRE PERÍODO ACTUAL: TOTAL LARGO PLAZO AL CIERRE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	TASA DE INTERÉS ANUAL PROMEDIO	FECHA CIERRE PERÍODO ANTERIOR: TOTAL LARGO PLAZO AL CIERRE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
97004000-5	BANCO CHILE	Dólares	-	-	-	-	-		-		-
		Euros	-	-	-	-	-		-		-
		Yenes	-	-	-	-	-		-		-
		UF	9.082.661	-	-	-	-		9.082.661	2.89%	10.088.225
		$ no reajustables	-	-	-	-	-		-		-
		Otras monedas	-	-	-	-	-		-		-
97036000-K	BANCO SANTANDER SANTIAGO	Dólares	-	-	-	-	-		-		-
		Euros	-	-	-	-	-		-		-
		Yenes	-	-	-	-	-		-		-
		UF	12.482.092	-	-	-	-		12.482.092	4.12%	-
		$ no reajustables	-	-	-	-	-		-		-
		Otras monedas	-	-	-	-	-		-		-
TOTALES			21.564.753	-	-	-	-		21.564.753		10.088.225

Porcentaje obligaciones moneda extranjera (%)	
Porcentaje obligaciones moneda nacional (%)	100,0000

DELOITTE.
FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION

00027

Rut : 94840000 - 6
Periodo : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESIÓN: 15-06-2007

14. Provisiones y Castigos

DI... FIRMADO ...LO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION

	2006 M$	2005 M$
Gratificaciones y Vacaciones	725.241	522.462
Comisiones de ventas	2.705.759	2.146.091
Contratos de suma alzada	6.021.621	562.229
Arquitectos y Calculistas	302.529	69.926
Costo de Construcción		34.408
Provisión MOP	547.127	
Provisión gastos de operación y ventas	1.946.701	
Provisión gastos post venta	175.980	
Otros	68.148	795.516
Totales	12.493.106	4.130.632

00029
DE
ORTTE.
FORMULO SOLO PARA EFECTOS
DE IDENTIFICACION

15. Interés minoritario

Sociedad filial	2006 Participación de terceros %	2006 Interés minoritario Patrimonio M$	2006 Interés minoritario Resultados M$	2005 Participación de terceros %	2005 Interés minoritario Patrimonio M$	2005 Interés minoritario Resultados M$
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	30,00%	2.795.912	(412.199)	30,00%	2.632.549	(251.050)
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	30,00%	(165.900)	133.085	30,00%	(32.815)	54.959
Sociedad Comercializadora Metropolitana S.A.	4,00%	(8.507)	5.789	4,00%	(2.718)	(60)
Socovesa Inversiones Internacionales	0,01%	206	27	0,01%	228	29
Constructora Manquehue ltda	50,00%	(10.085)	15.191	50,00%	5.105	
Constructora Los Bravos	50,00%					
Soc. Comercializadora del sur Valdivia S.A.	4,00%	255	808	14,00%	3.721	(723)
Soc. Comercializadora del sur Valdivia Dos S.A.	4,00%	8.692	(3.379)	14,00%	18.636	(17.060)
Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	50,00%	297.510	3.566	50,00%	301.094	6.742
Inmobiliaria Misiones S.A.	50,00%	719.234	12.181	50,00%	731.415	38.465
Soc. Comercializadora del sur Temuco S.A.	4,00%	(1.457)	4.089	22,00%	14.474	(14.318)
Soc. Comercializadora del sur Temuco Dos S.A.	4,00%	2.368	(387)	22,00%	10.897	(8.409)
Inmobiliaria Araucaria S.A.	30,00%	84.183	(1.722)	30,00%	82.461	(1.817)
Empresa Constructora Socovesa Tecsa S.A.	50,00%	765.677	(468.011)	50,00%	297.901	(645.921)
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001%	368	(33)	0,001%	377	(70)
Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	0,0026%	117	(57)	0,0026%	58	(22)
Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	0,0004%	107	(8)	0,0004%	103	(10)
Constructora Socovesa Valdivia S.A.	0,0500%	513	(105)	0,0500%	404	(88)
Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	0,0008%	209	(13)	0,0008%	208	(24)
Constructora Socovesa Temuco S.A.	0,0250%	237		0,0250%	238	1
Socovesa Asesorias Financieras S.A.	1,00%	134	(34)	1,00%	99	(42)
Socovesa Ingenieria y Construcciones S.A.	40,0000%	847.537	80.720	41,0900%	1.066.434	(286.091)
Totales		5.337.310	(630.493)		5.130.869	(1.125.509)

16. Cambios en el patrimonio

FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION

Capital pagado - El capital pagado al 31 de diciembre de 2006 y 2005 está representado por 917.935.691 acciones suscritas y pagadas sin valor nominal.

Dividendos pagados - En Junta Extraordinaria de Directorio celebrada el 28 de noviembre de 2005, se acordó pagar un dividendo de M$6.119.204(históricos) con cargo a resultado acumulados a la fecha. En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de marzo de 2006, se acordó pagar un dividendo de M$6.500.000(históricos) con cargo a resultados acumulados a la fecha.

Aumento de Capital - En Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de diciembre de 2005, se acordó aumentar el capital social de M$15.245.402 a M$78.377.333(históricos), mediante dos emisión de 200.000 acciones por M$6.119.204 y 696.509.590 acciones por M$57.012.726(históricos) respectivamente.

El aumento de capital fue pagado por los accionistas a prorrata de su participación y/o por los accionistas de las "Sociedades Operativas" (descritas en Nota 1) mediante la renuncia al derecho de opción preferente, pudiendo pagar mediante el aporte de las acciones que los accionistas poseían en las Sociedades Operativas a su valor contable o tributario. Dado lo anterior es que aumentó la participación en dichas sociedades, como se explica en Nota 8 a los estados financieros.

Adicionalmente el diferencial se pagó mediante la capitalización de los dividendos acordados distribuir en Junta Extraordinaria de Directorio celebrada con fecha 28 de noviembre de 2005 por un monto de M$6.119.204.

Ajuste por diferencia de conversión - Esta reserva se origina por las variaciones patrimoniales en la inversión en coligada indirecta en el exterior.

Reconocimiento ajuste valor patrimonial - Como se señala en Nota 1 la Sociedad adquirió en 2005 acciones de Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., Constructora Socovesa Santiago Dos S.A., Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A., Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A., Constructora Socovesa Valdivia S.A. y Constructora Socovesa Temuco S.A., sociedades bajo control común. De acuerdo a lo señalado en el Boletín Técnico N072 del Colegio de Contadores de Chile A.G. las combinaciones de empresa bajo control común siempre se contabilizarán a base de la metodología de la unificación de intereses, aún cuando involucre el pago de un precio por la transferencia de determinadas participaciones. Cualquier eventual efecto en resultados o mayor/menor valor teórico que se produzca como resultado de la transacción, se registrará con abono o cargo a patrimonio, asimilando a un incremento de capital o a una distribución de resultados, respectivamente.

Otras reservas - Corresponde a los resultados no realizados que existen con Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. al 31 de diciembre de 2006.

Rut : 94840000 - 6
Periodo : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESIÓN: 15-06-2007

16. Cambios en el patrimonio

Cambios en el patrimonio

RUBROS	31/12/2006									31/12/2005								
	CAPITAL PAGADO	RESERVA REVALORIZ. CAPITAL	SOBREPRECIO EN VENTA DE ACCIONES	OTRAS RESERVAS	RESERVAS FUTUROS DIVIDENDOS	RESULTADOS ACUMULADOS	DIVIDENDOS PROVISORIOS	DÉFICIT PERIODO DE DESARROLLO	RESULTADO DEL EJERCICIO	CAPITAL PAGADO	RESERVA REVALORIZ. CAPITAL	SOBREPRECIO EN VENTA DE ACCIONES	OTRAS RESERVAS	RESERVAS FUTUROS DIVIDENDOS	RESULTADOS ACUMULADOS	DIVIDENDOS PROVISORIOS	DÉFICIT PERIODO DE DESARROLLO	RESULTADO DEL EJERCICIO
Saldo Inicial	78.976.369	-	-	1.912.649	-	252.903	-	-	12.935.428	22.417.175	-	-	-19.666	-	5.257.354	-	-	901.5
Distribución resultado ejerc. anterior	-	-	-	-	-	12.935.428	-	-	-12.935.428	-	-	-	-	-	901.516	-	-	-901.5
Dividendo definitivo ejerc. anterior	-	-	-	-	-	-6.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento del capital con emisión de acciones de pago	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63.131.930	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización reservas y/o utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Déficit acumulado periodo de desarrollo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste por diferecia de conversión	-	-	-	56.472	-	-	-	-	-	-	-	-	-275.754	-	-	-	-	-
Disminución de capital por división de la sociedad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-7.171.773	-	-	-	-	-6.119.204	-	-	-
Reconocimiento ajuste valor patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.208.779	-	-	-	-	-
Otras reservas	-	-	-	427.676	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revalorización capital propio	1.658.504	0	-	40.165	-	198.955	-	-	-	599.037	0	-	-710	-	233.237	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	7.864.881	-	-	-	-	-	-	-	-	12.935.
Dividendos provisorios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final	80.634.873	0	-	2.416.962	-	6.887.286	-	-	7.864.881	78.976.369	0	-	1.912.649	-	252.903	-	-	12.935.
Saldos Actualizados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80.634.873	0	-	1.952.815	-	258.214	-	-	13.207.

00031

Rut : 94840000 - 6
Periodo : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESIÓN: 15-06-2007

DEL ORIGINAL FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION

00032

16. Cambios en el patrimonio

Número de Acciones

SERIE	NRO.ACCIONES SUSCRITAS	NRO. ACCIONES PAGADAS	NRO. ACCIONES CON DERECHO A VOTO
SERIE UNICA	917.935.691	917.935.691	917.935.691

Rut : 94840000 - 6
Período : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESION : 15-06-2007

DETALLE FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION

00033

16. Cambios en el patrimonio
Capital (monto - M$)

SERIE	CAPITAL SUSCRITO	CAPITAL PAGADO
SERIE UNICA	80.634.873	80.634.873

Rut : 94840000 - 6
Período : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESIÓN: 15-06-2007

17. Otros Ingresos y Egresos fuera de la explotación

DOCUMENTO FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION

00034

a.El detalle de los otros ingresos es el siguiente:

	2006 M$	2005 M$
Utilidad en venta de activos	339.746	163.697
Arriendo de Bienes	268.844	177.284
Utilidad devengada en valor cuotas Fondo Inversión Privado Raulí		323.672
Ingreso menor gasto operacional en ventas	132.289	161.771
Subsidio por mano de obra zonas externas	57.384	
Indemnizaciones recibidas	5.164	
Otros ingresos	216.101	290.288
Totales	1.019.528	1.116.712

b.El detalle de los otros egresos es el siguiente:

	2006 M$	2005 M$
Mayor gasto operacional de ventas	(8.939)	(271.800)
Pérdida Activo Incobrable	(1.635)	
Pérdida en Venta de Activo Fijo	(3.537)	
Otros gastos fuera de explotación	(165.993)	(221.174)
Totales	(180.104)	(492.974)

Rut : 94840000 - 6
Periodo : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESIÓN: 15-06-2007

18. Corrección Monetaria

Corrección monetaria

FIRMADO DE ELOITE. SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION

00035

ACTIVOS (CARGOS) / ABONOS	ÍNDICE DE REAJUSTABILIDAD	31/12/2006	31/12/2005
EXISTENCIAS	IPC	2.580.395	4.653.452
ACTIVO FIJO	IPC	190.599	297.681
INVERSIONES EN EMPRESAS RELACIONADAS	IPC	-1.925.413	2.627.340
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR EMPRESAS RELACIONADAS.	UF	1.725.585	836.622
OTROS ACTIVOS NO MONETARIOS.	IPC	2.406.422	714.873
OTROS ACTIVOS NO MONETARIOS	UF	793.268	0
CUENTAS DE GASTOS Y COSTOS	IPC	-76.834	-99.390
TOTAL (CARGOS) ABONOS	-	5.694.022	9.030.578
PASIVOS (CARGOS) / ABONOS			
PATRIMONIO	IPC	-1.897.624	-849.027
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR A EMPRESAS RELACIONADAS.	UF	-2.811.556	-6.050.258
OTROS PASIVOS NO MONETARIOS.	UF	-453.600	-651.284
PASIVOS NO MONETARIOS	IPC	0	-
CUENTAS DE INGRESOS	IPC	0	-
TOTAL (CARGOS) ABONOS	-	-5.162.780	-7.550.569
(PERDIDA) UTILIDAD POR CORRECCION MONETARIA		**531.242**	**1.480.009**

Rut : 94840000 - 6
Período : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESIÓN : 15-06-2007

DEFINITIVO
FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION

00036

19. Diferencias de Cambio

Diferencias de Cambio

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		31/12/2006	31/12/2005
ACTIVOS (CARGOS) / ABONOS			
CUENTAS POR COBRAR EMPRESAS RELACIONADAS	DOLARES	-273	-14.525
Total (Cargos) Abonos		-273	-14.525
		-	-
Total (Cargos) Abonos		-	-
(Pérdida) Utilidad por diferencia de cambio		-273	-14.525

Rut : 94840000 - 6
Período : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESION: 15-06-2007

FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION

00037

20. Contratos de Derivados

En julio de 2006, se firmo un contrato de Swap de tasa de interes con el Banco Santander Santiago a 1 año por M$7.062.584 para fijar su tasa de interés variable (componente libor) a una tasa fija de 4,12% anual, la cual se compara con la libor de 180 días vigente para cada período de 6 meses.

En julio de 2006, se firmo un contrato de Swap de monedas con el Banco Santander Santiago a 2 años por UF 94.903,8033 para fijar su tasa de interés variable (componente libor) a una tasa fija de 4,12% anual, la cual se compara con la libor de 180 días vigente para cada período de 6 meses.

En julio de 2006, se firmo un contrato de Swap de monedas con el Banco Santander Santiago a 2 años por UF 498.286,2299 para fijar su tasa de interés variable (componente libor) a una tasa fija de 4,12% anual, la cual se compara con la libor de 180 días vigente para cada período de 6 meses.

Se realizó un acuerdo de Swap de tasa de interés con Banco Santander Chile a 2 años por UF 81424,7124 para fija su tasa de interés variable (componente TAB) a una tasa fija de 4,12% anual, la cual compara con la tasa TAB de 90 días para cada período de 3 meses.

Rut : 94840000 - 6
Período : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESIÓN: 15-06-2007

20. Contratos de Derivados

Contratos de Derivados

TIPO DE DERIVADO	TIPO DE CONTRATO	VALOR DEL CONTRATO	PLAZO DE VENCIMIENTO O EXPIRACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LOS CONTRATOS				VALOR DE LA PARTIDA PROTEGIDA	CUENTAS CONTABLES QUE AFECTA			
				ÍTEM ESPECÍFICO	POSICIÓN COMPRA / VENTA	PARTIDA O TRANSACCIÓN PROTEGIDA			ACTIVO / PASIVO		EFECTO EN RESULTADO	
						NOMBRE	MONTO		NOMBRE	MONTO	REALIZADO	NO REALIZADO
S	CCPE	7.062.584	III/2007	TASA DE INTERES	C	SWAP DE TASA	7.062.584	7.072.877	OBLIGACION SWAP	89.392	-	-89.392
S	CCPE	1.725.000	III/2008	TASA DE INTERES	C	SWAP DE TASA	1.725.000	1.755.925	OBLIGACION SWAP	49.327	-	-49.327
S	CCPE	9.057.000	III/2008	TASA DE INTERES	C	SWAP DE TASA	9.057.000	9.219.372	OBLIGACION SWAP	338.764	-	-338.764
S	CCPE	1.480.000	III/2008	TASA DE INTERES	C	SWAP DE TASA	1.493.034	1.487.935	OBLIGACION SWAP	5.099	-	-5.099

DELOITTE.
FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION
00038

21. Contingencias y Restricciones

FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION

a.Garantías directas.

La Sociedad ha constituido hipotecas en favor de bancos comerciales a objeto de caucionar obligaciones de su relacionada Socovesa S.A. según se detalla a continuación:

Banco	Propiedad	Valor garantizado UF 2006	UF 2005
BCI	Lote C Subd. Fundo San Carlos	30.378	30.378
BCI	Lote X1 A San Pedro	137.229	137.229
BCI	Lote 2D - 3- 2 San Pedro	120.096	120.096
BBVA	Santa Cecilia Lote 8	38.968	38.968
Chile	Terreno Lander Pucón	156.049	156.049
Edwards	Flores	15.406	15.406
Santander	San Pedro de la Paz	91.638	91.638
Santander	Lote B Troemn Bajo	51.707	51.707
Estado	Parcela 65-A	50.307	
Santander	Los Trapenses	124.243	124.243
Desarrollo	Cruz del Molino, La Serena	39.344	48.668
Santander	Parcela 1 de Maipú	118,856	110.658
Chile	Parcela 1-6A de Maipú		85.079
Chile	Trapenses Lotes 5-6 y 7	224.309	227.538
Estado	Scuola Italiana	465.600	340.000
Corp Banca	Parcelas 78-79 y 79A de Maipú	296.819	296.819
Bice	Muse III- Rancacua		79.592
Bice	MAcro lote 1-8, Maipú		88.332
Santander	Larapinta, Lampa	330.000	330.000
Chile	Local Carrusel		8.248
Chile	Larapinta	676.868	676.868
Estado	Alerce		57.301
BBVA	Parcela N3 Argentino	119.504	
BBVA	Huechuraba	402.887	
Estado	Numhauser Parcela 65-A	50.307	
Santander	Cerrillos	154.654	
Chile	Eliodoro Yañez N 2962	145.000	58.000

La Sociedad ha tomado boletas en garantías con el Banco de Chile, Banco Santander Santiago y Banco Estado por contratos en ejecución por UF 492.971, UF 137.419 y UF 174.338 respectivamente.

b. Garantía por desperfectos en la construcción de viviendas.

El grupo consolidado ha celebrado contratos de compraventa que involucran la venta de viviendas por un valor total de UF 5.697.462 en 2006 (UF 6.061.216 en 2005). Las sociedades que forman parte del grupo consolidado mantienen, segun la legislación vigente, a la fecha de los respectivos contratos, provisiones de costos por futuras responsabilidades que en las ventas referidas pudieren existir por eventuales desperfectos en su construcción conforme con la Ley General de Urbanismo y Construcción. Al 31 de diciembre de 2006 dicha provisión asciende a M$ 175.980.-

c. Bienes aportados por terceros.
Existe responsabilidad por bienes aportados por terceros consistentes en redes de agua potable, alcantarillado y obras en general por un valor estimado de M$545.402

d. Compromisos.
El 2 de julio de 2002 la Sociedad suscribió un Acuerdo Marco que establece las bases y principios según los cuales se financiará la ejecución del proyecto de inversión en infraestructura vial, que mitigará los impactos viales en la Provincia de Chacabuco, como también las condiciones y bases mediante las cuales la Sociedad deberá concurrir para las mitigaciones futuras.

En dicho convenio la Inmobiliaria se obliga a efectuar un aporte en dinero a la Dirección de Vialidad, por un monto total de UF 136.200 para la elaboración del estudio de preinversión e ingeniería de los proyectos viales necesarios para mitigar el impacto que tendría el Proyecto Inmobiliario Ciudad Satelite Larapinta.

e. Otros compromisos

21. Contingencias y Restricciones

DELOITTE.
FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION
00040

La coligada directa Inversiones Los Andes S.A. mantiene obligaciones bancarias con el Banco Galicia Uruguay S.A.

En todo momento durante la vigencia del préstamo, los accionistas de la prestaria (SIPSA S.A., Inversiones Aniwest S.A. e Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.) en forma individual, mantendrán el menos, directa o indirectamente, un porcentaje de participación accionaria en el capital social y votos de la prestaria equivalente a 2/3 de su participación a la fecha de celebración del contrato.

f. Remuneraciones del Directorio

La Sociedad Inmobiliaria Misiones S.A. efectuó pagos por concepto de dietas a sus directores por $7.584 en 2005. Durante el 2006 no se realizaron pagos por este concepto.

Rut : 94840000 - 6
Periodo : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESIÓN : 15-06-2007

22. Cauciones obtenidas de terceros

FIRMAR SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACIÓN

00041

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, la sociedad no ha recibido cauciones de terceros que informar.

Rut : 94840000 - 6
Periodo : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESIÓN: 15-06-2007

DEL ORIGINAL SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION

00042

23. Moneda Nacional y Extranjera
Activos

RUBRO	MONEDA	MONTO 31/12/2006	MONTO 31/12/2005
Activos Circulantes			
DISPONIBLE	$ NO REAJUSTABL	1.435.558	1.810.281
DEPOSITOS A PLAZO	$ REAJUSTABLES	31.892	0
VALORES NEGOCIABLES	$ REAJUSTABLES	1.124.505	2.954.386
DEUDORES POR VENTA	$ REAJUSTABLES	53.181.468	43.645.365
DOCUMENTOS POR COBRAR	$ NO REAJUSTABL	1.173.386	1.015.497
DEUDORES VARIOS	$ NO REAJUSTABL	687.499	439.504
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS RELACIONADAS	$ REAJUSTABLES	8.267.581	3.345.284
EXISTENCIAS	$ REAJUSTABLES	117.583.019	83.334.384
IMPUESTO POR RECUPERAR	$ REAJUSTABLES	4.927.785	1.844.080
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	$ REAJUSTABLES	61.004	62.746
IMPUESTO DIFERIDOS	$ REAJUSTABLES	330.479	209.728
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	$ NO REAJUSTABL	97.338	75.861
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS RELACIONADAS	DOLARES	0	-
Activos Fijos			
TERRENOS	$ REAJUSTABLES	1.568.619	1.568.620
CONSTRUCCIONES Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	$ REAJUSTABLES	10.655.289	6.205.010
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	$ REAJUSTABLES	5.339.784	3.956.315
OTROS ACTIVOS FIJOS	$ REAJUSTABLES	2.201.132	2.294.248
DEPRECIACION	$ REAJUSTABLES	-4.292.852	-3.366.436
Otros Activos			
INVERSIONES EN EMPRESAS RELACIONADAS	$ REAJUSTABLES	2.353.270	2.515.142
INVERSIÓN EN OTRA SOCIEDAD	$ NO REAJUSTABL	4.167	1.699
MENOR VALOR DE INVERSIONES	$ NO REAJUSTABL	10.870	24.801
DEUDORES A LARGO PLAZO	$ REAJUSTABLES	816.902	955.079
CUENTAS POR COBRAR EMPRESAS RELACIONADAS L/PLAZO	$ REAJUSTABLES	0	215.825
INTANGIBLES	$ REAJUSTABLES	226.824	156.591
OTROS	$ REAJUSTABLES	72.521.104	51.782.251
IMPUESTOS DIFERIDOS LARGO PLAZO	$ REAJUSTABLES	187.487	-
Total Activos			
-	$ NO REAJUSTABL	3.408.818	3.367.643
-	$ REAJUSTABLES	277.085.292	201.678.618
-	DOLARES	0	0

Rut : 94840000 - 6
Período : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESIÓN: 15-05-2007

23. Moneda Nacional y Extranjera
Pasivos Circulantes

RUBRO	MONEDA	HASTA 90 DÍAS				90 DÍAS A 1 AÑO			
		31/12/2006		31/12/2005		31/12/2006		31/12/2005	
		MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL
OBLIGACIONES CON BANCO E INSTITUCIONES FINANCIERAS DE CORTO	$ NO REAJUSTABL	106.344.544	-	58.181.173	-	-	-	0	-
CUENTAS POR PAGAR	$ NO REAJUSTABL	10.369.160	-	9.584.451	-	-	-	-	-
ACREEDORES VARIOS	$ NO REAJUSTABL	976.846	-	697.412	-	-	-	-	-
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR EMPRESAS RELACIONADAS	$ REAJUSTABLES	1.162.605	-	966.431	-	-	-	0	-
PROVISIONES	$ NO REAJUSTABL	12.493.106	-	4.130.632	-	-	-	-	-
RETENCIONES	$ NO REAJUSTABL	2.142.996	-	1.234.210	-	-	-	-	-
INGRESOS PERCIBIDOS POR ADELANTADO	$ NO REAJUSTABL	8.168.279	-	4.565.631	-	-	-	-	-
IMPUESTOS DIFERIDOS	$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	0	-
DOCUMENTOS POR PAGAR	$ REAJUSTABLES	5.569	-	-	-	-	-	-	-
OTROS PASIVOS CIRCULANTES	$ REAJUSTABLES	0	-	-	-	-	-	-	-
Total Pasivos Circulantes									
-	$ NO REAJUSTABL	140.494.931	-	78.393.509	-	0	-	0	-
-	$ REAJUSTABLES	1.168.174	-	966.431	-	0	-	0	-

00043

Rut : 94840000 - 6
Período : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESIÓN: 15-06-2007

23. Moneda Nacional y Extranjera

Pasivos largo plazo período actual 31/12/2006

RUBRO	MONEDA	1 A 3 AÑOS		3 A 5 AÑOS		5 A 10 AÑOS		MÁS DE 10 AÑOS	
		MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL
OBLIGACIONES CON BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS	$ REAJUSTABLES	21.564.753	-	-	-	-	-	-	-
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR EMPRESAS RELACIONADAS LARGO P	$ REAJUSTABLES	13.414.592	-	0	-	-	-	-	-
IMPUESTOS DIFERIDOS A LARGO PLAZO	$ NO REAJUSTABL	0	-	0	-	-	-	-	-
ACREEDORES VARIOS LARGO PLAZO	$ REAJUSTABLES	523.835	-	-	-	-	-	-	-
PROVISIONES A LARGO PLAZO	$ NO REAJUSTABL	186.543	-	-	-	-	-	-	-
Total Pasivos a Largo Plazo									
-	$ REAJUSTABLES	35.503.180	-	0	-	0	-	0	-
-	$ NO REAJUSTABL	186.543	-	0	-	0	-	0	-

00044

Rut : 94840000 - 6
Periodo : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESIÓN: 15-06-2007

23. Moneda Nacional y Extranjera

Pasivos largo plazo período anterior 31/12/2005

RUBRO	MONEDA	1 A 3 AÑOS		3 A 5 AÑOS		5 A 10 AÑOS		MÁS DE 10 AÑOS	
		MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL
OBLIGACIONES CON BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS L/PLAZO.	$ REAJUSTABLES	10.088.225	-	-	-	-	-	-	-
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR EMPRESA RELACIONADAS	$ REAJUSTABLES	14.358.658	-	-	-	-	-	-	-
IMPUESTOS DIFERIDOS	$ REAJUSTABLES	55.595	-	-	-	-	-	-	-
Total Pasivos a Largo Plazo									
-	$ REAJUSTABLES	24.502.478	-	0	-	0	-	0	-

00045

DELOITTE
FIRMADO IMPRESIÓN: 15-06-2007
SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION
00046

24. Sanciones

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 no hubo sanciones aplicadas a la Sociedad, sus Directores o su Gerente General, por parte de los organismos reguladores u otras autoridades administrativas.

25. Hechos Posteriores

DELOITTE
FIRMADO SOLO PARA EFECTOS DE IDENTIFICACION
00047

Con fecha 5 de junio de 2007, la Sociedad recibió oficio ordinario N 6036 de la Superintendencia de Valores y Seguros, indicando que ésta deberá realizar los ajustes y reclasificaciones necesarios, con el objetivo de provisionar la responsabilidad establecida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (Título I, Capítulo III, Articulo 18) por las posibles fallas o defectos de las construcciones (Ver Nota 21b).

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 28 de febrero de 2007, fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos que afecten significativamente a los mismos.

26. Medio Ambiente

DE OTRE
TOMADO SOLO PARA EFECTOS
DE IDENTIFICACION
00048

La Sociedad se encuentra afecta al cumplimiento de la legislación medioambiental que rige en el país y, asimismo se somete a los controles de los organismos competentes.

La Sociedad al 31 de diciembre de 2006 y 2005, no presenta desembolsos de mejoramiento y/o inversión de procesos productivos, verificación y control del cumplimiento de ordenanzas y leyes relativas a procesos e instalaciones industriales y cualquier otro que pudiere afectar en forma directa o indirecta a la protección del medio ambiente.

Rut	:	94.840.000-6
Período	:	01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de Moneda	:	Miles de Pesos
Tipo de Balance	:	Consolidado

ANALISIS RAZONADO

1. **Consideraciones Generales**

a. **Reorganización Empresas Socovesa**

Durante el año 2005 se efectuó un proceso de reorganización de las empresas Socovesa bajo el cual las sociedades inmobiliarias y constructoras que llevan a cabo las operaciones de los negocios de la empresa pasaron a ser filiales de Socovesa S.A. Este proceso se terminó con fecha diciembre del año 2005. Anterior a esta fecha, las empresas Socovesa, incluida Socovesa S.A., eran controladas directamente por sus accionistas.

b. **Unidades de Negocios de Socovesa**

La Compañía 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.

Desarrollo Inmobiliario
La Compañía desarrolla sus actividades en este negocio a través de tres unidades de negocios regionales, cada una con su propia administración, debiendo reportar todas ellas al gerente general de Socovesa S.A. Este sistema descentralizado de administración permite un mejor control de los costos, de los márgenes operacionales y del capital invertido por negocio, además de permitir una focalización y un conocimiento específico de los distintos mercados regionales. Adicionalmente, mediante este sistema, es posible la expansión geográfica de forma sostenida y ordenada.

Las tres unidades del negocio inmobiliario son:

Regional Santiago: Abarca todos los proyectos ubicados entre las regiones IV y VI, incluyendo la Región Metropolitana.

Regional Temuco: Abarca proyectos ubicados en las regiones VII, VIII y IX.

Regional Valdivia: Abarca los proyectos ubicados desde la X Región hacia el sur.

Ingeniería y Construcción
Socovesa participa en el negocio de Ingeniería y Construcción desde el año 2003, a través de su filial Socovesa Ingeniería y Construcción S.A., SOCOICSA. Ésta fue creada para asesorar, solucionar y ejecutar proyectos de diversa índole, con un enfoque integral y estableciendo relaciones de confianza con sus clientes, sean institucionales o privados.

c. Contabilización de Ingresos y Costos

En su negocio de desarrollo inmobiliario, Socovesa reconoce en resultados ingresos y costos por las ventas de viviendas cuando se suscriben las escrituras de compraventa definitivas. Los anticipos de clientes se reconocen como pasivo transitorio hasta la firma de las escrituras. Esto, a diferencia de la otra práctica usual en la industria en la cual se reconocen ingresos y costos en resultados en base a promesas de compraventa y su respectivo grado de avance de construcción. Por ende, cada vez que la contabilidad hace mención a las ventas de la Compañía, se refiere a viviendas escrituradas, y no a promesas de compraventa u otros tipos de cierres de negocio.

El criterio contable utilizado por Socovesa es conservador puesto que sólo se reconocen en resultados las viviendas que han terminado su proceso comercial. A su vez, este criterio contable produce que el reconocimiento de ingresos y costos de la empresa sea discreto, y no continuo en el tiempo, puesto que requiere que se hallan terminado las obras, obtenido los certificados de enajenación respectivos y vendidos las viviendas para incorporarlas al resultado. Históricamente, la empresa ha tendido a concentrar una parte importante de los términos de las obras y por ende la facturación de las viviendas en el último trimestre del año calendario.

Por otra parte, en su negocio de ingeniería y construcción, SOCOICSA reconoce ingresos y costos utilizando el método contable de porcentaje de avance de obra ejecutada, el cual se determina en base al avance físico de obra autorizado por el mandante respectivo.

2. Análisis Financiero de Desempeño

a. Índices Financieros (ver planilla adjunta)

Los ingresos de explotación de la empresa fueron a diciembre del 2006 M$138.156.676, un 1,5% más bajos que el año anterior. El resultado operacional fue de M$ 15.080.326, un 20% menor al del año 2005, afectado principalmente por las menores ventas y los mayores gastos de administración y ventas.

El resultado no operacional fue de M$ (4.578.385), considerablemente más bajo que el del año 2005. Este cambio se explica principalmente producto del incremento en el gasto financiero que se debe al mayor nivel de deuda operacional, asociada a la mayor actividad inmobiliaria que ha tenido la empresa durante el año 2006. También ha afectado en el gasto financiero el aumento en la tasa de interés de corto plazo producto de la política monetaria que ha estado implementando el Banco Central de Chile.

La utilidad del ejercicio fue de M$ 7.864.881, un 40% menor a la del año 2005.

Las razones de liquidez disminuyen producto del mayor nivel de actividad que ha tenido la empresa durante este periodo, lo que aumenta las inversiones en obras en ejecución (forman parte de las existencias). Esta misma razón explica el aumento en las razones de endeudamiento. La cobertura de gastos financieros disminuye producto del ya comentado aumento en los gastos financieros y de los menores niveles de utilidad operacional.

b. Desempeño Unidad de Negocio Desarrollo Inmobiliario

Cierres de Negocio por Regional
(miles de UF)

	Enero – Dic 05'	Enero – Dic 06'	% var
R. Santiago	3.063	2.519	-17.8%
R. Temuco	1.829	1.362	-25.5%
R. Valdivia	1.645	1.659	0.9%
Total	**6.537**	**5.540**	**-15.3%**

Facturación por Regional
(miles de UF)

	Enero – Dic 05'	Enero – Dic 06'	% var
R. Santiago	2.828	2.839	0.4%
R. Temuco	1.486	1.205	-18.9%
R. Valdivia	1.756	1.657	-5.6%
Total	**6.069**	**5.701**	**-6.1%**

En la unidad de negocio de Desarrollo Inmobiliario, el desempeño comercial estuvo marcado por una continua desaceleración de las ventas a lo largo del año. Esta desaceleración fue bastante más pronunciada a lo largo del segundo semestre del año 2006 y se centró en las regionales Santiago y Temuco. La regional Valdivia mostró un desempeño comercial similar al del año 2005.

Hay dos razones principales que explican las menores ventas de Socovesa en la regional Santiago: (1) debido al término de algunos proyectos en el año 2005 hubo un cambio en el portfolio de proyectos de la empresa, siendo los proyectos entrantes en promedio más lentos en sus ventas respecto de los proyectos salientes. La empresa espera que en la medida que estos nuevos proyectos vayan madurando en su desarrollo comercial, su velocidad de venta aumente; (2) una baja en la velocidad de venta de los proyectos en régimen estable la cual se explica en parte por el menor dinamismo que mostró la economía a medida que avanzaba el año 2006. También se debe considerar que la base de comparación es alta, puesto que el año 2005 fue el de mejores ventas históricas en la regional Santiago, la cual superó los tres millones de UF de cierres de negocio.

La baja en las ventas (tanto cierres de negocio como facturación) de la regional Temuco se explica por un menor dinamismo de los proyectos de la empresa en las ciudades de Temuco y Concepción. La empresa espera que estos mercados retomen sus niveles de actividad durante los próximos meses.

3. Análisis de las diferencias que puedan existir entre los valores libro y valores económicos y/o de mercado de los principales activos.

La empresa considera que no existen diferencias relevantes entre los valores libro y los valores económicos de sus principales activos.

4. Análisis de las variaciones más importantes ocurridas durante el período, en los mercados que participa, en la competencia que enfrenta y en su participación relativa.

Ventas Mercado Inmobiliario Región Metropolitana[1] (miles de UF)

	Enero – Dic 05'		% part	Enero – Dic 06'		% part
	Mercado	Socovesa[2]		Mercado	Socovesa	
Casas	26.204	2.407	9,2%	29.687	1.940	6,5%
Deptos	66.024	321	0,5%	68.812	302	0,4%
Total	**92.228**	**2.728**	**3,0%**	**98.499**	**2.242**	**2,3%**

[1]Fuente: Collect - investigaciones de mercado.
[2]Cifras de Socovesa corresponden a cierres de negocio.

De acuerdo a la información de la empresa de investigación de mercado especializada en la industria inmobiliaria, Collect, las ventas (cierres de negocio) valorizadas de la región inmobiliaria aumentaron un 6,8% durante el año 2006 respecto del año anterior. El comportamiento por tipo de producto fue sin embargo dispar. Las ventas de casas en el mercado de la región metropolitana aumentaron un 13,3%, mientras que las ventas de departamentos aumentaron sólo en un 4,2%.

Los cierres de negocio de Socovesa en la Región Metropolitana disminuyeron un 17,8% en el mismo periodo, mostrando un desempeño por debajo al del mercado. Lo anterior repercutió en una baja de un 3,0% a un 2,3% de la participación de la empresa en este mercado. Las diferencias entre las cifras de cierres de negocio de la empresa en la Regional Santiago y en la Región Metropolitana, se explican por los proyectos que esta regional maneja que están fuera de esta región.

A juicio de la empresa las cifras de ventas inmobiliarias en los mercados fuera de la región metropolitana no representan adecuadamente la actividad en estos mercados, debido a deficiencias metodológicas en la forma como son obtenidas. Es por esto que preferimos no sacar conclusiones de participación de mercado a partir de ellas.

5. Descripción y análisis de los principales componentes de los flujos netos originados por las actividades operacionales, de inversión y de financiamiento del período correspondiente.

Flujo de Efectivo (miles de $)	**Enero – Dic 05'**	**Enero – Dic 06'**
De la Operación	(10.620.902)	(42.804.073)
De Financiamiento	15.199.436	54.066.084
De Inversión	(4.621.464)	(13.365.722)
Flujo Neto total del periodo	**(42.930)**	**(2.103.711)**

El aumento en el saldo negativo del flujo de la operación se explica principalmente por los aumentos en las existencias tanto de obras en ejecución como de viviendas terminadas.

El flujo de financiamiento aumenta producto de la obtención de deuda bancaria para el financiamiento de las mayores existencias.

El flujo de inversión aumenta su saldo negativo producto principalmente del aumento en los préstamos a empresas relacionadas.

6. Análisis de riesgo de mercado.

Riesgos Operativos

La industria de la construcción en Chile tiene un comportamiento influenciado por el escenario macroeconómico interno, lo cual lleva a que los resultados de sus participantes se vean afectados ante menores ritmos de actividad.

Los principales factores de riesgo operativo que enfrenta la Compañía son:

- Ciclo Económico: La venta de viviendas orientadas a los segmentos medios y altos depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas económicas del consumidor. Las decisiones de compra de viviendas son fuertemente influenciadas por las expectativas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de cumplir con pagos de créditos hipotecarios. 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 en los segmentos socioeconómicos medios y altos.

- Competencia: La industria de desarrollo inmobiliario en Chile es altamente fragmentada, y actualmente existe un gran número de empresas dedicadas a la construcción de viviendas.

- Dependencia del Financiamiento Hipotecario del Sector Público: Si bien en el sector privado la decisión de compra de vivienda es influenciada, entre otros factores, por las tasas de interés, en el segmento de Vivienda Social es el financiamiento otorgado por el sector público el que incide mayormente en la demanda por viviendas. Las ventas de la Empresa 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 negativamente los resultados de la Compañía.

- Requerimientos de Capital y Financiamiento: La naturaleza del negocio de desarrollo inmobiliario de la empresa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. La Empresa 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. Es posible que los niveles y las condiciones de financiamiento no sean satisfactorios para el desarrollo rentable de proyectos.

- Regulación en Materia de Desarrollo Inmobiliario y Construcción: Las actividades de la Empresa están sujetas a una estricta regulación, y dependen además del otorgamiento de permisos y licencias de construcción, uso de suelos y regulaciones

ambientales. La industria está sujeta a modificaciones a la actual regulación en cuanto a obtención de permisos, planos reguladores, leyes tributarias, exigencias ambientales e inversión obligatoria. Cambios de este tipo pueden afectar la factibilidad y rentabilidad de los proyectos de la Empresa.

- Cambios Regulación Tributaria: ha estado en la discusión pública la posible eliminación del crédito especial de IVA, que permite a las empresas constructoras recuperar el 65% del 19% del IVA al que están afectos los contratos de construcción de viviendas. La Cámara Chilena de la Construcción estima que esta eliminación podría traducirse en un incremento promedio de 8% en el precio de venta de las viviendas, lo cual podría afectar la demanda por viviendas.

Riesgos Financieros

Los principales factores de riesgo financiero que enfrenta la Compañía son:

- Tasas de Interés: variaciones en las tasas de financiamiento de corto plazo afectan el costo financiero de la empresa. Para manejar este riesgo la empresa se financia a través de líneas de capital de trabajo de corto plazo que permiten flexibilidad para obtener las mejores condiciones financieras posibles, tanto para créditos en pesos como en unidades de fomento. Adicionalmente, la empresa mantiene un % de su deuda bancaria a mediano plazo, de forma de reducir la exposición a las variaciones de las tasas de corto plazo.

- Tipo de cambio y precio de comodities: la empresa 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. No obstante, reconocemos el efecto que cambios relevantes en el nivel del tipo de cambio real tienen en los equilibrios macroeconómicos, por lo que monitoreamos permanentemente ésta y otras variables que puedan afectar el ciclo económico. La variación en los precios de algunos comodities puede afectar los costos de construcción de la empresa. Sin embargo, el efecto que estas variaciones pueden tener en los costos y resultados de la empresa se encuentra acotado debido a que los costos de una obra de construcción de viviendas están repartidos en diversas partidas y a que la empresa cuenta con la alternativa de traspasar parte o todo el aumento de costos a los precios de las viviendas.

Socovesa S.A.- EEFF Consolidados

Análisis Razonado

00055

RATIO		31-12-2006 M$	31-12-2006 índice	31-12-2005 M$	31-12-2005 índice	COMENTARIOS
LIQUIDEZ:						
LIQUIDEZ CORRIENTE	Activo Circulante	188.901.514	1,33	138.737.116	1,75	
	Pasivo Circulante	141.663.105		79.359.940		
RAZON ÁCIDA	Activo Circul. - Existencias	71.318.495	0,50	55.402.732	0,70	
	Pasivo Circulante	141.663.105		79.359.940		
ENDEUDAMIENTO:						
RAZON DE ENDEUDAMIENTO	PASIVO EXIGIBLE	177.352.828	1,81	103.862.418	1,08	
	Patrimonio	97.804.002		96.052.974		
% DEUDA CORTO PLAZO	Deuda CP	141.663.105	80%	79.359.940	76%	
	Deuda Total	177.352.828		103.862.418		
% DEUDA LARGO PLAZO			20%		24%	
COBERTURA PARA GASTOS FINANCIEROS	Util.Ejerc.antes Imptos + Gastos Financ.	18.955.376	2,24	22.178.501	4,45	
	Gastos financieros	8.453.435		4.987.773		
ACTIVIDAD:			M$ - dic 06'		M$ - dic 05'	
TOTAL DE ACTIVOS			280.464.222		205.046.261	
INVERSIONES						
ENAJENACIONES						
ROTACIÓN DE INVENTARIOS	Costo de Ventas	111.378.297	1,11	112.611.242	1,35	
	Inventario Promedio	100.458.702		83.334.384		
PERMANENCIA DE INVENTARIOS	Inventario Promedio	100.458.702	324,71	83.334.384	266,41	
	Costo de Ventas	111.378.297		112.611.242		
RESULTADOS:			M$ - dic 06'		M$ - dic 05'	
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN			138.156.676		140.225.310	
U.N. Inmobiliario (viviendas)	venta en M$		104.470.828		111.126.177	
	venta en unidades		3.692		3.980	
U.N. Ingenieria y Construcción	venta en M$		32.282.654		25.814.065	
Otras Ventas			1.403.194		3.285.068	
COSTOS DE EXPLOTACIÓN			111.378.297		112.611.242	
GAV			11.698.053		8.746.478	
RESULTADO OPERACIONAL			15.080.326		18.867.590	
GASTOS FINANCIEROS			8.453.435		4.987.773	
RESULTADO NO OPERACIONAL			(4.578.385)		(1.676.862)	
RAIIDAIE			18.955.376		22.178.501	
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPTO			7.864.881		13.207.072	
RENTABILIDAD:						
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad del Ejercicio	7.864.881	8,11%	13.207.072	13,75%	
	Patrimonio Promedio	96.928.488		96.052.974		
Rentabilidad del Activo	Utilidad del Ejercicio	7.864.881	3,24%	13.207.072	6,44%	
	Activos Promedio	242.755.242		205.046.261		
Rendimiento de Activos	Resultado operacional	15.080.326	6,21%	18.867.590	9,20%	
Operacionales	Activos Operac.Promedios	242.755.242		205.046.261		
Utilidad por Acción	Utilidad del Ejercicio	7.864.881	0,0086	13.207.072	0,0144	
	# Acciones	917.935.691		917.935.691		
Retorno de Dividendos	No Aplica, dado que no hay precio de mercado de la acción					

Rut : 94840000 - 6
Período : 01-01-2006 al 31-12-2006
Tipo de moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

FECHA IMPRESIÓN: 15-06-2007

HECHOS RELEVANTES

00056

HECHOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 no existen hechos relevantes o esenciales que informar.

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

1.01.04.00 R.U.T. **94840000 - 6**

1.01.05.00 Razón Social **SOCOVESA S.A.**

Los abajo firmantes se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente informe **Anual**, referido al **31 de Diciembre de 2006** , de acuerdo al siguiente detalle:

	INDIVIDUAL	CONSOLIDADO
Ficha Estadística Codificada Uniforme (FECU).	.....	.....
Notas Explicativas a los estados financieros.	.....	.....
Análisis Razonado	.....	.....
Resumen de Hechos Relevantes del período.	.....	.....
Medio Magnético, debidamente identificado.	.....	.....

Nota: marcar con una "X" donde corresponde

Nombre	Cargo	R.U.T.	Firma
EDUARDO GRAS DIAZ	PRESIDENTE	3072432-1	
JUSTINO NEGRON BORNAND	VICE- PRESIDENTE	4726258-5	
FERNANDO BARROS TOCORNAL	DIRECTOR	6379075-3	
VICENTE DOMINGUEZ VIAL	DIRECTOR	4976147-3	
JUAN FONTAINE TALAVERA	DIRECTOR	6068568-1	
GABRIEL GARCIA HUIDOBRO MATURANA	DIRECTOR	3767175-4	
JOSE GRAS RUDLOFF	DIRECTOR	7232245-2	
CRISTIAN HARTWIG B.	GERENTE GENERAL	6405936-K	

Fecha: 15 **de** Junio **de** 2007