

DIRECTORIO
 Presidente: Cristián Hartwig Bisquert
 Vice Presidentes: Javier Gros Rudloff
 Directores: Fernando Barros Tocornal
 José Cox Donoso
 Vicente Domínguez Vial
 Rodrigo Gros Rudloff
 Justino Negrón Bomaná

Representante legal: Mauricio Varela Labbé

EMPRESAS S O C O V E S A
SOCOVESA S.A Y FILIALES
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS RESUMIDOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
 (en miles de pesos)

Estados Consolidados de Situación Financiera

Activos	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Activos corrientes	443.480.288	386.119.167
Activos no corrientes	209.153.186	195.831.887
TOTAL DE ACTIVOS	652.633.474	581.951.054
Pasivos		
Pasivos corrientes	381.840.386	328.040.941
Pasivos no corrientes	46.697.504	38.034.483
Total de pasivos	428.537.890	366.075.424
Patrimonio		
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	220.273.365	210.834.261
Participaciones no controladoras	3.822.219	5.041.369
Patrimonio Total	224.095.584	215.875.630
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	652.633.474	581.951.054

Estados Consolidados de Resultados Integrales

Estado de Resultados por función	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Ganancia Bruta	62.794.419	47.603.579
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	19.331.479	16.090.455
(Gasto) ingreso por impuesto a las ganancias	(4.129.826)	(2.422.032)
Ganancia (pérdida)	15.201.653	13.668.423
Ganancia (pérdida), atribuible a:		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	13.653.144	11.720.166
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	1.548.509	1.948.257
Ganancia (pérdida)	15.201.653	13.668.423
Estado de Resultados Integrales		
Ganancia (pérdida)	15.201.653	13.668.423
Otro Resultado Integral	282.447	208.967
Resultado Integral total	15.484.100	13.877.390
Resultado integral atribuible a:		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	13.935.591	11.929.133
Resultado integral atribuible a los propietarios no controladoras	1.548.509	1.948.257
Resultado Integral total	15.484.100	13.877.390

Estados Consolidados de Flujo de Efectivo

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(45.175.233)	14.111.526
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(6.002.118)	176.454
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	56.159.241	(10.581.781)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes de los cambios en la tasa de cambio	4.981.890	3.706.199
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	171	(288)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	4.982.061	3.705.911
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	6.455.594	2.749.683
Efectivo y equivalentes al efectivo al Final del año	11.437.655	6.455.594
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto		
	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Capital emitido	127.688.597	127.688.597
Primas de Emisión	49.597.096	49.597.096
Otras reservas	5.733.629	5.451.182
Ganancias (pérdidas) acumuladas	37.254.043	28.097.386
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	220.273.365	210.834.261
Participaciones no controladoras	3.822.219	5.041.369
Patrimonio Total	224.095.584	215.875.630

1. INFORMACION GENERAL

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

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

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

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

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

El Grupo de Empresas Socovesa es controlado por Inversiones San Miguel Ltda., Asesorías e Inversiones San Antonio Ltda., Inversiones Jopadi Ltda., Asesorías y Construcción Ltda., Inversiones San Javier Ltda., Asesorías Agrícolas San Manuel Ltda., Inversiones Camino de Luna S.A., Asesorías e Inversiones Santa María Ltda., GYA S.A. e Inversiones y Asesorías L y H y Cia.

Descripción del Negocio

La Sociedad tiene como objeto realizar la ejecución, por cuenta propia o ajena, de todo clase de construcciones, obras y edificaciones, tales como viviendas, edificios, puentes, caminos, tranques, obras de regadío, túneles, puertos, aeropuertos y movimientos de tierra; la urbanización y dotación de inmuebles, urbanos o rurales; la prestación de todo clase de servicios y asesorías en materias y negocios inmobiliarios; pudiendo asesorar, proyectar, planificar, organizar, dirigir y administrar todo tipo de obras; la realización de inversiones en toda clase de bienes inmuebles, sean urbanos o rurales; la planificación, desarrollo y ejecución de lotes, conjuntos habitacionales, deportivos, turísticos, recreacionales o sociales y de todo clase de proyectos inmobiliarios; la compra, venta, arrendamiento y la comercialización en general de todo clase de bienes inmuebles o de

derechos en ellas, el desarrollo y promoción, por cuenta propia o ajena, de negocios inmobiliarios; la inversión en toda clase de bienes muebles, corporales e incorporales, especialmente acciones, bonos, debentures, valores de comercio, cuotas o derechos en todo tipo de sociedades, ya sean comerciales o civiles, comunidades o asociaciones; y en toda clase de títulos o valores mobiliarios; la constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo, el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas.

Unidades de Negocios de Empresas Socovesa

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

I) Desarrollo Inmobiliario

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

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

- **Socovesa Santiago:** Incluye todos los proyectos ubicados entre las regiones IV y VI, incluyendo la Región Metropolitana.
- **Socovesa Sur:** Incluye los proyectos ubicados desde la VII región hasta el Sur del territorio nacional.
- **Almagro S.A.:** Contempla proyectos de viviendas en altura en la Región Metropolitana, Antofagasta, Concepción y Vías del Mar.
- **Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.:** filial creada en septiembre del año 2008 que busca satisfacer las necesidades del segmento de viviendas sociales en la Región Metropolitana.

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

II) Ingeniería y Construcción

La unidad de negocio de Ingeniería y Construcción centralizada en la filial "Socovesa Ingeniería y Construcción S.A." también desarrolla sus actividades en distintos organismos, contando cada uno de ellos con su propia administración y debiendo reportar todas ellas al Consejo General de Ingeniería y Construcción.

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

- **Socovisa Construcción S.A.**
- **Socovisa Montajes S.A.**

Principales Activos

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dos grandes activos identificables: **Inventarios:** Corresponden a los terrenos que tienen definido un plan de construcción para un periodo de dos años, las obras en ejecución, los viviendas terminadas, las viviendas recibidas en parte de pago y los inventarios de materiales.

Propiedades de Inversión: Corresponden principalmente a los terrenos e inversiones sobre los cuales no se espera construir viviendas en el periodo de dos años y se mantiene en espera de obtener rentas y/o plusvalía.

2.3. Sociedades filiales (subsidiarias)

RUT	Nombre sociedad	N°	Porcentaje de Participación		
			Dinero	Indefinido	Total
967570303	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,9990		99,9990
766467806	INMOBILIARIA EL MONTEJO S.A.	8	33,3300		33,3300
760098493	INMOBILIARIA EL MONTEJO DOS S.A.	8	33,3300		33,3300
769128104	CONSORCIO INMOBILIARIO MACULI S.A.	8	50,0000		50,0000
966599300	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOÉN S.A.		70,0000		70,0000
968623508	SERVICIOS SANITARIOS LABARITA S.A.		70,0000		70,0000
769567908	INMOBILIARIA LOS CONDORIS S.A.		66,6700		66,6700
763497100	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.		100,0000		100,0000
778546507	SOCOVESA INVERSIONES INTERNACIONALES LTDA		100,0000		100,0000
968170067	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA DOS LTDA.	8	28,0000		28,0000
968042505	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.		100,0000		100,0000
995586800	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	2	99,9999		99,9999
762394200	SOCOVESA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	4-9	5,0000		5,0000
761279734	SOCOVESA DIVISION INMOBILIARIA S.A.	5-9	5,0000		5,0000
884523001	ALMAGRO S.A.		99,9999	0,0001	100,0000
968538101	ALMAGRO DIVISION COMISIONES DE CONFIANZA S.A.		100,0000		100,0000
774037004	INMOBILIARIA AVATAR LTDA.		100,0000		100,0000
965213600	INMOBILIARIA ALMAGRO DOS S.A.		100,0000		100,0000
76062991K	CONSTRUCTORA EL COHUE LTDA.		100,0000		100,0000
76062995Z	CONSTRUCTORA EL COHUE CINCO LTDA.		100,0000		100,0000
86304600K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.		100,0000		100,0000

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1. Estados Financieros

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2011, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas y sus interpretaciones, los hechos y circunstancias y los principios de contabilidad aplicados por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros completos bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

2.2. Periodo Contable

Los próximos Estados Financieros Consolidados cubren los siguientes años:

- Estados Consolidados de Situación Financiera por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010.
- Estados de Cambios en el Patrimonio por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010.
- Estados Consolidados de Resultados Integrados por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010.
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010.

2.3. Base 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).

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera reflejan fielmente la situación financiera de Socovesa S.A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y los resultados integrados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 respectivamente, y fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 6 de marzo de 2012.

2.4. Base de consolidación

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

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

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

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

RUT	Nombre sociedad	N°	Percentaje de Participación		
			Directo	Indirecto	Total
953450003	ASOCIAN INVERSIONES S.A.				31.12.2010
963365605	VIVIENDAS S.A.		100,0000	100,0000	Total
968537709	AMAGRO DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	9	100,0000	100,0000	100,0000
968538004	SOCOVESA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.	9	5,0000	5,0000	5,0000
968537903	AMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.	9	5,0000	5,0000	5,0000
968537806	AMAGRO DIVISION PUBLICIDAD S.A.	9	100,0000	100,0000	100,0000
967763209	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.		99,9992	99,9992	99,9992
967087408	SOC.COMERCIALIZ. DEL SUR TEMUCO S.A.		100,0000	100,0000	100,0000
968329308	SOC.COMERCIALIZ. DEL SUR TEMUCO DOS S.A.		100,0000	100,0000	100,0000
967979209	CONSTRUCTORA SOCOVESA TEMUCO S.A.		99,9750	99,9750	99,9750
967820503	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.		99,9996	99,9996	99,9996
967804803	INMOBILIARIA MISIONES S.A.	8	50,0000	50,0000	50,0000
967849103	INMOBILIARIA PEDRO DE VALDIVIA S.A.	8	50,0000	50,0000	50,0000
967112100	SOC.COMERCIALIZ. DEL SUR VALDIVIA S.A.		100,0000	100,0000	100,0000
968275801	SOC.COMERCIALIZ. DEL SUR VALDIVIA DOS S.A.		100,0000	100,0000	100,0000
96791150K	CONSTRUCTORA SOCOVESA VALDIVIA S.A.		99,9500	99,9500	99,9500
761138227	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.		99,0000	1,0000	100,0000
760893951	INMOBILIARIA AMAGRO OMBU S.A.	8	70,0000	30,0000	50,0000
761394843	INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.	3	72,7300	27,2700	70,0000
761619438	INMOBILIARIA SOCOVESA BULLOCK S.A.	1	99,9900	99,9900	99,9900
7602060479	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	7	1,0000	100,0000	99,9900
769131701	INMOBILIARIA UNDROS S.A.		99,9999	99,9999	99,9999
967898201	SOCOVESA INGENIERIA Y CONTRUCCIONES S.A.		50,0000	50,0000	50,0000
995861208	EMPRESA CONSTRUCTORA SOCOVESA TECSA S.A.	6	50,0000	50,0000	50,0000
760088420	CONSTRUCTORA SOCOVESA DEMUSSY S.A.		50,0000	50,0000	50,0000
760712922	CONSORCIO CONSTRUCTOR SBB ITDA.	8	33,3400	33,3400	33,3400
761076665	CONSORCIO CONSTRUCTOR DSC ITDA.	8	50,0000	50,0000	50,0000
76126513K	CONSORCIO CONSTRUCTOR CS ITDA.	8	99,9900	99,9900	99,9900
760921831	SOCOCISA MONTAÑAS S.A.		0,1000	99,9000	100,0000
760921832	SOCOCISA CONSTRUCCION S.A.		99,9900	99,9900	100,0000
761085085	SINAG S.A.		100,0000	100,0000	100,0000

de otro respectivamente:

Fecha	31.12.2011	31.12.2010
Unidad de Fomento	22.2594,03	21.455,55
Dólar	519,29	468,01

Entidades del Grupo

La situación financiera y los resultados de la columna indicada Inversiones las Andes S.A. que representa al 31 de diciembre de 2011 un 0,43% del total de activos consolidados y un 0,19% del resultado total consolidado (0,44% y 0,17% al 31 de diciembre de 2010 respectivamente), que tienen un monto funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

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

En la consolidación, las diferencias de cambio que surgen de la conversión de una inversión en una entidad extranjera (o relacionadas con moneda funcional diferente de la matriz), y de préstamos y otros instrumentos en moneda extranjera designadas como coberturas de estos instrumentos, se llevan al patrimonio neto. Cuando se vende o dispone la inversión (total o parcial), esas diferencias de cambio se reconocen en el estado de resultados como parte de la pérdida o ganancia en la venta o disposición. Las diferencias de cambios, que surgen en estas conversiones, se llevan a patrimonio neto (Nota 13 a los estados financieros consolidados).

Entidades Asociadas

Señaladas sobre las que la Sociedad ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en entidades asociadas se contabilizan por el método de participación o inicialmente se reconocen por su costo. La inversión de la Sociedad en asociadas incluye la plusvalía (retra de cualquier pérdida de obtenerse acumulada) identificable en la adquisición.

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

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

2.6. Información financiera por segmentos operativos

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

2.7. Propiedades, plantas y equipos

Los terrenos de la Sociedad, se reconocen inicialmente a su costo. La medición posterior de los mismos se realiza de acuerdo a NIC 16 mediante el método del costo, menos las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiere. El resto de los activos fijos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición posterior, son valorados a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y las pérdidas por deterioro.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo

(1) En agosto de 2011, Socovesa Desarrollos Comerciales S.A. constituyó Inmobiliaria Nueva Santa María S.A. con un aporte de M\$272, equivalente a 7.273 acciones.

(2) Con fecha 16 de junio de 2011, Constructora Socovesa Santiago S.A. realizó un aumento de capital social por M\$2.500.037, correspondiente a la emisión de 61.853 acciones de pago, suscritas en su totalidad por Socovesa S.A.

(3) Con fecha 1 de abril de 2011 Socovesa Desarrollos Comerciales S.A. constituyó Inmobiliaria Socovese - Bull Rock S.A. con un aporte de M\$500 y M\$ 200, equivalentes a 700 acciones.

(4) En el mes de febrero de 2011, El Grupo disminuyó su participación patrimonial en Socovesa División Arquitecturas y Construcción S.A. desde un 100% a un 5%, producto de la no concurrencia a un aumento de capital de esta filial.

(5) En 2011 se constituyó Socovesa División Inmobiliaria S.A. En el mes de febrero de 2011, El Grupo disminuyó su participación patrimonial en Socovesa División Inmobiliaria S.A. desde un 100% a un 5%, producto de la no concurrencia a un aumento de capital de esta filial.

(6) En enero de 2011 se presentó la venta de 2010, Socovesa S.A. compró a Agrícola San José de Parolillo S.A. 45 acciones que ésta sociedad tenía de Inmobiliaria Undros S.A. en M\$75, equivalente a un 45%, con lo cual el grupo consolidó el 100% de esta sociedad. Adicionalmente con fecha 01 de junio de 2011, Socovesa S.A. compró a Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. 54 acciones que ésta tenía de Inmobiliaria Undros S.A.

(8) En 2011 y 2010 estas sociedades se incluyen en la consolidación porque se materializó el concepto de control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF).

(9) Almagro División Arquitectura y Construcción S.A., Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A., y Almagro División Inmobiliaria S.A., se incluyen en la consolidación dado que se materializó el concepto de control de acuerdo a la normativa vigente (NIIF), que es otorgado por Almagro S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de cada filial, equivalente al 100% de las acciones. Socovesa División Arquitecturas y Construcción S.A. y Socovesa División Inmobiliaria S.A., se incluyen en la consolidación dado que se materializó el concepto de control de acuerdo a la normativa vigente (NIIF), que es otorgado por Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de cada filial, equivalente al 100% de las acciones. Santa A., las cuales tienen la facultad de elegir el 100% del Directorio.

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

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

Transacciones en moneda extranjera:

Moneda funcional y de presentación

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

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los 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 correspondan su diferimiento en el patrimonio neto, como es el caso de las derivadas de contratos de coberturas de flujos de efectivo y coberturas de inversiones netas.

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

Tipos de cambio

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

Inicial o se reconozcan como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo (ligo voyan o litar a la Sociedad) y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del conocimiento acumulado se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenimientos se cargan en el resultado del ejercicio o período en el que se incurran.

Las construcciones u obras en curso, incluyen las siguientes categorías devaluadas únicamente durante el período de construcción:

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

- Gastos estimados necesarios para un futuro desmantelamiento, retiro o rehabilitación del lugar sobre el cual se construye el activo.

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

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balances, 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.

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

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

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

2.8. Propiedades de inversión

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

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

2.9. Activos intangibles

Menor valor o plusvalía comprada (Goodwill)

El menor valor representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables de la filial/colligada adquirida en la fecha de adquisición. El menor valor relacionado con adquisiciones de filiales se incluye en los activos intangibles. El menor valor relacionado con adquisiciones de colligadas se incluye en inversiones en colligadas, y se somete a pruebas por deterioro de valor justo con el saldo total del importe en la colligada. El menor valor reconocido por separado se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valoro par su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del menor valor relacionado con la entidad vendida.

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

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

La adquisición de la filial Almagro S.A. determinó un menor valor (Goodwill) cuyo valorización se somete a pruebas de deterioro anualmente (Nota 1.5 a los estados financieros consolidados).

Licencias y Marcas

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

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dentro de sus activos la marca "Almagro" (Nota 1.4 a los estados financieros consolidados). En el proceso de convergencia se valorizó a costo de adquisición. Para los efectos de los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 esta marca fue sometida a un test de deterioro por una entidad independiente, test que se realiza anualmente de acuerdo a lo indicado por la NIC 38.

Al 31 de diciembre de 2011 la Sociedad no está en posesión de indicadores de deterioro de la marca "Almagro".

Servidumbres y Derechos de Agua

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

Gastos de Investigación y Desarrollo

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

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

El Grupo de Empresas Socovesa para los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 no tiene proyectos de investigación y desarrollo.

El monto de la amortización de los activos intangibles de vida finita está incluido en la partida de "Costos de administración" del "Estado de Resultados Integrales" (ver nota 22.1 a los estados financieros consolidados).

2.10. Costos por intereses

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

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

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización, en su momento anualmente o pruebas de plusvalías por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de plusvalías por deterioro siempre que origin sucesos o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros podría no ser recuperable. Si 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 flujo de efectivo identificable 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 hubieron producido reversiones de la pérdida.

2.12. Activos financieros

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

- Hito razonable con cambios en resultades,
- Fiducias 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 resultades

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

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

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

Préstamos y cuentas por cobrar

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

Estos activos financieros se valorizan a su costo amortizado.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

El Grupo de Empresas Socovesa clasifica dentro de este rubro los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, representados principalmente por los aportes reembolsables (pagados) efectuados a las empresas de servicios sanitarios. Estos activos financieros se valorizan a su costo amortizado con efectos en resultado (nota 7.0 a los estados financieros consolidados).

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

Activos financieros disponibles para la venta

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

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

Dinero de otros financieros

Los activos financieros, distintos de aquellos valorizados a valor razonable o través de resultades, son evaluados a la fecha de cada estado de situación para establecer la presencia de indicadores de deterioro. Los activos financieros se reconocen 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 corresponden a la diferencia entre el valor libro del activo y el valor presente de los flujos futuros de caja estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

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

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

2.13. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura

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

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

La Sociedad documenta el inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para manejar varias transacciones de cobertura. La Sociedad también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se

utilizan en las transacciones de cobertura con elemento efectivo para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

El valor razonable total de los derivados de cobertura se clasifica como un activo o pasivo neto cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses.

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

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

Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y califican como coberturas de valor razonable se registran en el estado de resultados, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o del pasivo cubierto atribuible al riesgo cubierto, la ganancia o pérdida reconocidas con la posición efectiva de primarias de interés ("swaps") que cubren préstamos a tasa de interés fija se reconoce en el estado de ganancias y pérdidas como "gastos financieros", la ganancia o pérdida relacionada con la posición efectiva se reconoce también en el estado de resultados como "otras ganancias/ (pérdidas) netas". Los cambios en el valor razonable de las primarias a tasa de interés fija cubiertas atribuibles al riesgo de tasa de interés se reconocen en el estado de resultados como "gastos financieros".

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

Coberturas de flujos de efectivo

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

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

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

Cobertura de inversión neta en el exterior

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

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

Las ganancias y pérdidas acumuladas en el patrimonio se trasladan al estado de resultados cuando la operación en el exterior se vende o se la da por concluida de baja.

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

Derivados o valor razonable o través de ganancias y pérdidas

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

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

Compensación de instrumentos financieros

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

2.14. Inventarios

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

Los inventarios son activos:

- Mantendidos para ser vendidos en el curso normal de la operación;
 - En procesos de producción con vistas a esa venta o;
 - En forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de construcción.
- El valor neto realizable, es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

Los inventarios de la Sociedad corresponden principalmente a:

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

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

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

neto de realización.

2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

El interés implícito se desgrapa y reconoce como ingreso financiero o método que se van devengando los intereses.

El monto de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de las flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo. El valor en 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 "Otras gastos, por función". Cuando una cuenta por cobrar se considera incoobrable, se configura como la respectiva provisión para cuentas incoobrables. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce con crédito a la cuenta "Otras gastos, por función", en el estado de resultados.

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

El Grupo de Empresas Socovesa tiene delimitada su política para el registro de la provisión de pérdidas por deterioro del valor de las deudores comerciales en cuanto se presentan indicios de incoobrabilidad de estos deudores. Esta provisión se constituye en función de la antigüedad de los estados con supervisión o un caso de cada cliente en particular, tiempo suficiente para establecer que existen dificultades financieras del deudor. También se establecen provisiones cuando se presentan documentos de los deudores comerciales y/o se han agotado todas las instancias de cobro de la deuda en un plazo razonable.

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

2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

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

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

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

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

2.17. Capital social

El capital social de la Sociedad, está representado por acciones ordinarias emitidas, las que se registran al monto de la contraprestación recibida, netas de las costas directas de la emisión.

La Sociedad actualmente sólo tiene emitidas acciones de serie única.

2.18. Acciones comerciales y otras cuentas por pagar

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

2.19. Otras pasivos financieros corrientes

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

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

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

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

2.20. Impuesto a la renta e impuestos diferidos

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

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

Los impuestos diferidos se calculan sobre la base de las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros consolidados. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espere 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 disponer de beneficios

fiscales (lucros con los que se pueden compensar dichas diferencias).

2.21. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

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

2.22. Provisiones

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Sociedad. La tasa de descuento utilizado para determinar el valor actual refleja las condiciones 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 entran en la fecha del balance singulas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse futuros patrimonios para la Sociedad, cuyo importe y momento de cancelación sean indeterminados se registran como provisiones (Nota 20 e los estados financieros consolidados).

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

2.23. Subvenciones gubernamentales

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

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

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

2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento se infiera a diez meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado o garantizado por la Sociedad, estas se clasifican como no corrientes.

2.25. Reconocimiento de ingresos

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

Provee el reconocimiento de los ingresos, la sociedad considera los siguientes criterios:

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

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

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

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

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

Otros ingresos menores correspondiente principalmente a ingresos por dividendos, arrendamientos, intereses, asesorías y servicios.

- **Dividendos:** Los dividendos provenientes de inversiones se reconocen al momento de establecer el derecho a recibir el pago.

- **Arrendos:** Se reconocen al momento de su devengamiento.

- **Ingresos:** Estos se generan principalmente por activos financieros mantenidos a su vencimiento, colocaciones financieras, préstamos o empresas relacionadas y por saldos al precio mercado de clientes inmobiliarias; tales se reconocen a su devengamiento utilizando el método del interés efectivo. Estos ingresos se presentan en el rubro "Ingresos financieros" del "Estado de Resultados Integrales".

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

2.26. Arrendamientos

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

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

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y los cargos financieros para conseguir un tipo de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda. Los correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargos financieros, se incluyen en "Otros pasivos financieros corrientes" y "Otros pasivos financieros no corrientes" dependiendo del vencimiento de los cobros. El abono de interés del costo financiero se carga en el Estado de resultados durante el periodo de arrendamiento de forma que se otorga una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El activo adquirido en régimen de arrendamiento financiero se depresta durante su vida útil.

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

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivadas 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 periodo de arrendamiento.

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

2.27. Contratos de construcción

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

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

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

- **Contratos a Precio Fijo:** Los ingresos contabilizados en el estado de resultado están representados por los avances de obra presentados a cobrar y aprobados por el mandante, en relación al grado de avance físico de la obra. Los costos cargados al resultado están asociados a cada estado de pago de acuerdo a las estimaciones individuales de cada una estas y que representan la relación porcentual entre el ingreso total y los costos totales estimados del contrato.

- **Contratos de Margen Sobre el Costo:** Los ingresos asociados a estos contratos son contabilizados en función de los modificaciones presentadas a cobrar y aprobadas por el mandante, siendo los costos equivalentes a dicho ingreso. La utilidad o beneficio asociado a estos contratos representan las fluctuaciones o comisión por la ejecución de las mismas, que son reconocidas una vez facturadas.

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

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

2.28. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes descontinuados 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 esta 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 encuentran.

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

2.29. Distribución de dividendos

De acuerdo con los requisitos de la ley N° 18.046, la Sociedad deberá distribuir un dividendo mínimo en efectivo equivalente o 50% de los utilidades. Para propósitos de NIIF, se deberá otorgar, para reconocer la correspondiente disminución en el patrimonio a cada fecha de balance general, los dividendos a pagar a los accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo.

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

3. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros se presentan en forma resumida en cumplimiento de la Norma de Contador General N° 110, debido a que los auditores independientes han expresado una opinión sin ningún tipo de salvedades. Los estados financieros completos y sus respectivos informes emitidos por los auditores independientes Deloitte, se encuentran a disposición del público en las oficinas de SOCOVESA S.A., en la página Web de la Superintendencia de Valores y Seguros, en la Bolsa de Comercio de Santiago y en la Bolsa Electrónica de Chile.

Deloitte


Deloitte Chile
Calle Alameda 1700
Pisos 6, 7, 8, 9, 13 y 18
Santiago, Chile
Fono: (562) 229 7000
Fax: (562) 274 9177
www.deloitte.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A las señeras Accionistas de Socovesa S.A.

Hemos efectuado una auditoría, de acuerdo con normas de auditorías generalmente aceptadas en Chile, a los estados consolidados de situación financiera de Socovesa S.A. y filiales el 31 de diciembre de 2011 y 2010, a los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010 (no incluidos en este informe). En nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2012, expresamos una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.

En nuestra opinión, la información contenida en los estados financieros resumidos adjuntos está presentada razonablemente, en todos sus aspectos significativos, en relación con los estados financieros consolidados de los cuales éstos se han derivado. Sin embargo, por presentar los estados financieros resumidos información incompleta, éstos deben ser lidos en conjunto con los citados estados financieros auditados.



Marzo 6, 2012


Juan Carlos Izquierdo