

ECHEVERRÍA IZQUIERDO S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Correspondientes a los años terminados
al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y al 1 de enero de 2010

Miles de pesos

El presente documento consta de:

- Informe de los auditores independientes
- Estado Consolidado de Situación Financiera Clasificado
- Estado Consolidado de Resultados por Función
- Estado Consolidado de Resultados Integrales
- Estado Consolidado de Flujo de Efectivo Método Indirecto
- Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto
- Notas explicativas a los Estados Financieros Consolidados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de
Echeverría Izquierdo S.A.

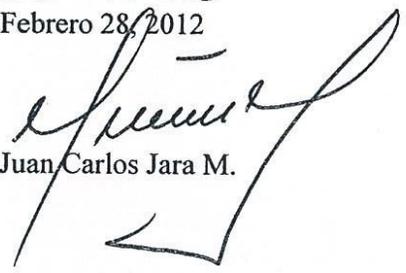
Hemos auditado los estados consolidados de situación financiera de Echeverría Izquierdo S.A. y filiales al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 y 1 de enero de 2010 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas), es responsabilidad de la Administración de la Sociedad. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, basada en las auditorías que efectuamos.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de las evidencias que respaldan los montos e informaciones revelados en los estados financieros consolidados. Una auditoría, también, comprende una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración de la Sociedad, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Echeverría Izquierdo S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y 1 de enero de 2010, los resultados de sus operaciones, y los flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Febrero 28, 2012


Juan Carlos Jara M.

ECHEVERRIA IZQUIERDO S. A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011, 2010 Y 1 DE ENERO DE 2010
(Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Nota	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	7	29.786.514	32.817.425	18.475.436
Otros activos no financieros	10	182.811	645	578.555
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	41.409.078	24.833.075	26.911.943
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	11	3.213.677	2.637.189	1.862.054
Inventarios	12	22.000.333	16.565.731	13.061.947
Cuentas por cobrar por Impuestos corrientes	13	5.015.485	3.512.484	5.472.547
Total de Activos corrientes		<u>101.607.898</u>	<u>80.366.549</u>	<u>66.362.482</u>
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	8	18.600	18.600	18.600
Activo por impuestos diferidos	18	3.378.727	2.609.357	1.722.512
Inversiones utilizando el metodo de la participacion	14	5.847.924	5.448.015	6.216.228
Plusvalia	16	689.840	689.840	689.840
Activos intangibles distinto de la Plusvalia	15	38.224	156.976	91.388
Propiedades, planta y equipo	17	15.773.599	13.597.322	14.137.196
Total de Activos no corrientes		<u>25.746.914</u>	<u>22.520.110</u>	<u>22.875.764</u>
Total de activos		<u>127.354.812</u>	<u>102.886.659</u>	<u>89.238.246</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

ECHEVERRIA IZQUIERDO S. A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011, 2010 Y 1 DE ENERO DE 2010
(Expresado en miles de pesos - M\$)

	Nota	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
PASIVOS Y PATRIMONIO				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	19	9.135.969	6.062.768	12.235.576
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	20	47.219.222	42.035.697	31.291.200
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	11	2.161.520	1.875.096	2.347.645
Provisiones corrientes	22	3.253.219	741.124	836.586
Cuentas por pagar impuestos corrientes	13	4.198.697	2.701.262	984.275
Otros pasivos no financieros, corrientes		634.193	464	-
Total de Pasivos Corrientes		<u>66.602.820</u>	<u>53.416.411</u>	<u>47.695.282</u>
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	19	1.804.020	1.368.162	3.128.766
Pasivos por Impuestos diferidos	18	2.335.801	1.837.021	791.712
Otros pasivos no financieros no corrientes	21	513.583	332.014	-
Total de Pasivos no corrientes		<u>4.653.404</u>	<u>3.537.197</u>	<u>3.920.478</u>
Patrimonio				
Capital emitido	23	38.815.663	14.821.071	14.459.582
Ganancias (pérdidas) acumuladas		5.625.715	17.996.620	12.236.075
Otras reservas		4.187.755	(236.702)	704.701
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		48.629.133	32.580.989	27.400.358
Participaciones no controladas	27	7.469.455	13.352.062	10.222.128
Patrimonio total		<u>56.098.588</u>	<u>45.933.051</u>	<u>37.622.486</u>
Total de patrimonio y pasivos		<u>127.354.812</u>	<u>102.886.659</u>	<u>89.238.246</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

ECHEVERRIA IZQUIERDO S. A. Y FILIALES

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

Estado de resultados por función	Nota	Acumulado 01.01.2011 31.12.2011 M\$	Acumulado 01.01.2010 31.12.2010 M\$
Estado de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	25	175.147.716	149.473.429
Costo de ventas	26	<u>(148.676.411)</u>	<u>(125.870.331)</u>
Ganancia bruta		<u>26.471.305</u>	<u>23.603.098</u>
Gasto de administración	26	(10.562.869)	(8.723.210)
Otros gastos	26	(259.552)	(185.803)
Pérdida en venta de activo fijo	26	(21.096)	(21.871)
Ingresos financieros	26	1.261.387	342.263
Gastos financieros	26	(927.287)	(1.144.822)
Resultado por unidades de reajuste	26	(425.721)	1.508.158
Utilidad en venta de activo Fijo		178.469	385.318
Otros ingresos	25	1.014.192	1.624.861
Utilidad participacion en asociaciones y negocios conjuntos	14	<u>1.299.341</u>	<u>918.643</u>
Ganancia antes de impuestos	19	<u>18.028.169</u>	<u>18.306.635</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	18	<u>(2.997.028)</u>	<u>(2.936.993)</u>
Ganancia prodecentes de operaciones continuadas		<u>15.031.141</u>	<u>15.369.642</u>
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		8.193.241	10.520.215
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	27	<u>6.837.900</u>	<u>4.849.427</u>
Ganancia (pérdida)		<u>15.031.141</u>	<u>15.369.642</u>
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción	18	7.023
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción	18	7.023

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

ECHEVERRIA IZQUIERDO S. A. Y FILIALES**ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Expresado en miles de pesos - M\$)**

Estado de resultados integrales	01.01.2011 31.12.2011 M\$	1.1.2010 31.12.2010 M\$
Ganancia (pérdida)	15.031.141	15.369.642
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	(884)	(17.039)
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación		
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	(884)	(17.039)
Otro resultado integral	<u>(884)</u>	<u>(17.039)</u>
Resultado integral total	<u>15.030.257</u>	<u>15.352.603</u>
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	8.192.357	10.503.176
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	<u>6.837.900</u>	<u>4.849.427</u>
Resultado integral total	<u>15.030.257</u>	<u>15.352.603</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

ECHEVERRIA IZQUIERDO S. A. Y FILIALES
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Expresado en miles de pesos - M\$)**
Estados de flujo de efectivo indirecto

FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACION	Nota	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Utilidad del ejercicio		8.193.241	10.520.215
Utilidad neta en venta de activo fijo		(157.373)	(385.318)
Pérdida (utilidad) venta de inversiones		-	(905.141)
Cargos (abonos) a resultado que no representan flujo de efectivo:			
Depreciación del ejercicio	17.3	2.587.197	989.902
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos	14	(1.299.341)	(918.643)
Castigos y provisiones		240.370	12.543.528
Diferencia de Cambio	25.5	425.721	(1.508.158)
Impuestos diferidos		-	66.702
Impuesto a la renta	18.4	2.997.028	2.936.993
Indemnización años de servicio		-	50.481
Facturas por recibir		-	(295.665)
Otros cargos (abonos) que no representan flujo de efectivo		-	13.657
Disminución (aumento) de activos, que afectan al flujo de efectivo:			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes		(16.576.003)	(8.212.407)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas		(716.672)	(1.250.928)
Inventarios		(5.434.602)	(2.449.637)
Cuentas por cobrar por impuestos corrientes		(1.503.001)	(1.960.063)
Otros activos circulante		-	81.943
(Disminución) aumento de pasivos, que afectan al flujo de efectivo:			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes		5.183.525	4.610.958
Documentos y cuentas por pagar a entidades relacionadas		-	(472.549)
Provisiones y retenciones		2.340.102	76.531
Cuentas por pagar por impuestos corrientes		1.996.215	1.045.309
Otros pasivos circulantes		947.413	1.716.987
Interés minoritario		2.950.829	4.849.427
Flujo neto originado por actividades de la operación		2.174.649	21.144.124
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de préstamos bancarios		928.683	917.719
Pago de préstamos bancarios		3.763.549	(4.093.157)
Pago de préstamos empresas relacionadas		-	(291.518)
Otros pasivos no corrientes		-	(1.600.563)
Aumento de capital	23	23.334.117	
Dividendos percibidos		2.082.919	2.992.235
Pago de dividendos		(28.348.178)	(1.603.605)
Flujo neto utilizado en actividades de financiamiento		1.761.090	(3.678.889)

(Continúa)

ECHEVERRIA IZQUIERDO S. A. Y FILIALES**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Expresado en miles de pesos - M\$)**

	M\$	M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de activo fijo	(4.124.050)	(964.827)
Pago de obligaciones por leasing	(1.187.914)	(1.400.804)
Inversiones en empresas relacionadas	(927.936)	(43.957)
Inversiones en otras sociedades	-	(10)
Préstamos otorgados a empresas relacionadas	(603.000)	(770.825)
Recaudación de préstamos a empresas relacionadas	-	861.020
Venta de inversiones	-	1.319.174
Venta de activo fijo	<u>6.055</u>	<u>232.675</u>
Flujo utilizado en actividades de inversión	<u>(6.836.845)</u>	<u>(767.554)</u>
FLUJO NETO TOTAL DEL EJERCICIO	<u>(2.901.106)</u>	<u>16.697.681</u>
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	<u>(129.805)</u>	<u>(2.355.692)</u>
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	<u>32.817.425</u>	<u>18.475.436</u>
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	7 <u><u>29.786.514</u></u>	<u><u>32.817.425</u></u>
		(Concluye)

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

ECHEVERRIA IZQUIERDO S. A. Y FILIALES
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Expresado en miles de pesos - M\$)**

	NOTA	Capital emitido M\$	Primas de emisión M\$	Reservas por diferencias de cambio por conversión M\$	Otras reservas varias M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Por el año terminado al 31.12.2011										
Saldo inicial período actual 1.1.2011		14.821.071		(52.444)	(184.258)	(236.702)	17.996.620	32.580.989	13.352.062	45.933.051
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables										
Incremento (disminución) por correcciones de errores										
Saldo inicial reexpresado		14.821.071		(52.444)	(184.258)	(236.702)	17.996.620	32.580.989	13.352.062	45.933.051
Cambios en patrimonio										
Resultado integral										
Ganancia (pérdida)							8.193.241	8.193.241	6.837.900	15.031.141
Otro resultado integral				(884)		(884)		(884)		(884)
Resultado integral				(884)		(884)	8.193.241	8.192.357	6.837.900	15.030.257
Emisión de patrimonio	23.1	23.994.592						23.994.592		23.994.592
Dividendos	23.3						(20.564.146)	(20.564.146)		(20.564.146)
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios								-		-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios								-		-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios								-		-
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control					4.425.341	4.425.341		4.425.341	(12.720.507)	(8.295.166)
Total de cambios en patrimonio		23.994.592		(884)	4.425.341	4.424.457	(12.370.905)	16.048.144	(5.882.607)	10.165.537
Saldo Final al 31.12.2011	23	38.815.663		(53.328)	4.241.083	4.187.755	5.625.715	48.629.133	7.469.455	56.098.588
Por el año terminado al 31.12.2010										
Saldo Inicial al 1.1.2010		14.459.582		(35.405)	740.106	704.701	12.236.075	27.400.358	10.222.128	37.622.486
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables										
Incremento (disminución) por correcciones de errores										
Saldo inicial reexpresado		14.459.582		(35.405)	740.106	704.701	12.236.075	27.400.358	10.222.128	37.622.486
Cambios en patrimonio										
Resultado integral										
Ganancia (pérdida)							10.520.215	10.520.215	4.849.427	15.369.642
Otro resultado integral				(17.039)		(17.039)		(17.039)		(17.039)
Resultado integral				(17.039)		(17.039)	10.520.215	10.503.176	4.849.427	15.352.603
Emisión de patrimonio	23.1									
Dividendos	23.3						(4.759.670)	(4.759.670)		(4.759.670)
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios										
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios		361.489			(361.489)	(361.489)				
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios					(562.875)	(562.875)		(562.875)	(1.719.493)	(2.282.368)
Incremento (disminución) por aumento de capital										
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera										
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control										
Total de cambios en patrimonio		361.489		(17.039)	(924.364)	(941.403)	5.760.545	5.180.631	3.129.934	8.310.565
Saldo final al 31.12.2010	23	14.821.071		(52.444)	(184.258)	(236.702)	17.996.620	32.580.989	13.352.062	45.933.051

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

ECHEVERRIA IZQUIERDO S. A. Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2011, 2010 y 1 de Enero de 2010

1. INFORMACION GENERAL

ECHEVERRIA IZQUIERDO S.A. (en adelante “ECHEVERRIA IZQUIERDO”, el “Grupo de Empresas ECHEVERRIA IZQUIERDO”, “Empresas ECHEVERRIA IZQUIERDO”, la “Compañía” o “la Sociedad”) es una Sociedad anónima constituida a través de la división de la Sociedad Echeverría, Izquierdo, Ingeniería y Construcción S.A., mediante escritura pública de fecha 16 de Noviembre de 2007, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso. Un extracto de dicha escritura se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 51.455 N° 36.424 correspondiente al año 2007 y se publicó en el Diario Oficial con fecha 4 de Diciembre de 2007. El Rol Único Tributario de la Sociedad es el N° 76.005.049-0 y su domicilio comercial se encuentra en Rosario Norte N° 532 Piso 8, comuna de Las Condes.

A la fecha, los estatutos de la Sociedad han sido modificados por:

- a) Escritura pública de fecha 10 de diciembre de 2007, otorgada ante el Notario Público de Santiago don Raúl Undurraga Laso. Un extracto de dicha escritura se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 53.928, N° 38.182 correspondiente al año 2007 y se publicó en el Diario Oficial con fecha 19 de diciembre de 2007;
- b) Escritura pública de fecha 16 de septiembre de 2011, otorgada ante el Notario Público de Santiago don Raúl Undurraga Laso. Un extracto de dicha escritura se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 55.311, N° 40.661 correspondiente al año 2011 y se publicó en el Diario Oficial con fecha 23 de septiembre de 2011;
- c) Escritura pública de fecha 26 de septiembre de 2011, otorgada ante el Notario Público de Santiago don Raúl Undurraga Laso. Un extracto de dicha escritura se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 57.094, N° 41.981 correspondiente al año 2011 y se publicó en el Diario Oficial con fecha 29 de septiembre de 2011;
- d) Escritura pública de fecha 29 de noviembre de 2011, otorgada ante el Notario Público de Santiago don Raúl Undurraga Laso. Un extracto de dicha escritura se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 73.385, N° 53.692 correspondiente al año 2011 y se publicó en el Diario Oficial con fecha 7 de diciembre de 2011.

El Grupo de Empresas ECHEVERRIA IZQUIERDO es controlado por Inmobiliaria e Inversiones Pergue Limitada, Inmobiliaria e Inversiones Pergue Dos Limitada, Inmobiliaria e Inversiones Vegas Negras Limitada, Inmobiliaria e Inversiones Vegas Negras Dos Limitada, Inversiones Baiz Limitada, Inversiones Baiz Dos Limitada, Inmobiliaria e Inversiones Abanico Limitada e inversiones Confluencia Limitada.

Descripción del Negocio

ECHEVERRIA IZQUIERDO participa en dos áreas de negocios del sector construcción: Ingeniería y Construcción y Desarrollo Inmobiliario. Las actividades dentro de estas áreas de negocios son desarrolladas a través de filiales, las que tienen una estructura de administración independiente.

Las principales empresas filiales y coligadas que conforman Echeverría Izquierdo son las siguientes:

- Filiales: Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.; Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A., Pilotes Terratest S.A., VSL Sistemas Especiales de Construcción S.A., VSL Argentina y Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones S.A.
- Coligadas directas: Parés & Álvarez.
- Coligadas indirectas: Pilotes Terratest Perú, Pilotes Terratest Argentina, Echeverría Izquierdo Soluciones Industriales.

i) Desarrollo Inmobiliario

La Sociedad desarrolla el negocio Inmobiliario mediante la empresa Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones S.A, y a través de distintas filiales de administración descentralizada. El negocio se focaliza administrando la actividad inmobiliaria del Grupo, participando principalmente en proyectos de casas y departamentos,

Su actividad se concentra principalmente en las Regiones Metropolitana, Quinta y Octava, atendiendo el mercado de propiedades cuyo precio promedio oscila entre las UF1.500 y las UF3.500 cada una.

ii) Ingeniería y Construcción

ECHEVERRIA IZQUIERDO desarrolla el negocio de Ingeniería y Construcción a través de las filiales Echeverría, Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.; Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A., Pilotes Terratest S.A., VSL Sistemas Especiales de Construcción S.A., VSL Argentina y otras coligadas, cada una de ellas con su propia administración.

El sector de Ingeniería y Construcción es el más relevante para la Sociedad. Está compuesto por Edificación y Obras Civiles, y Montajes Industriales.

En el negocio de Edificación, la Sociedad presta servicios de construcción y urbanización de proyectos de tipo habitacional y comercial, como casas, edificios de oficinas, hoteles, proyectos hospitalarios, del rubro del retail y otros. En el negocio de Obras Civiles, la Sociedad presta servicios de construcción abarcando obras de infraestructura pública y privada, principalmente desarrolladas en los rubros forestal, industrial, minería, energía y en concesiones.

En el negocio de Montajes Industriales, la Sociedad se centra en el montaje de estructuras pesadas de alta complejidad. También se ejecutan obras “llave en mano” (EPC), Se participa en las distintas áreas del ámbito industrial tales como Energía, Celulosa, Minería, Petroquímica, Siderúrgica y cemento. Ejemplos de ello son Centrales Termoeléctricas, plantas de Gas Natural Licuado, calderas, turbogeneradores, proyectos mineros, proyectos en refinería de petróleo, entre otros.

Activos principales

Los principales activos de Echeverría Izquierdo son:

Efectivo y equivalentes al efectivo: Saldos de cuentas corrientes en Bancos, Inversiones en Depósitos a Plazo, Fondos Mutuos y Efectivo, para hacer frente a las necesidades de caja.

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

Inventarios: Considera obras en ejecución de proyectos, viviendas terminadas para la venta, terrenos para desarrollar proyectos inmobiliarios, materiales propios del giro y la operación, y otros menores.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

Estados Financieros

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados de Echeverría Izquierdo y filiales al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 1 de enero de 2010, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas y sus interpretaciones, los hechos y circunstancias y los principios de contabilidad aplicados por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

Los estados financieros consolidados de Echeverría Izquierdo y filiales al 31 de diciembre de 2011 y 2010, aprobados en el Directorio de fecha 10 de febrero de 2012, fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

2.1. Período contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados corresponden a los Estados Consolidados de Situación Financiera por los años terminados al 31 de diciembre 2011, 2010 y al 1 de enero de 2010, Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, Estados Consolidados de Resultados Integrales y Estados Consolidados de Flujo de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre 2011 y 2010.

2.2. Bases de preparación

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

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera reflejan fielmente la situación financiera de Echeverría Izquierdo S.A. al 31 de diciembre de 2011, 2010, y al 1 de enero de 2010, y los Resultados Integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre 2011 y 2010, respectivamente, y fueron aprobados por el Directorio con fecha 10 de febrero de 2012.

2.3. Estimaciones y juicios contables

En la preparación de los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad ha utilizado ciertas estimaciones y/o juicio para valorar y registrar ciertos activos y o pasivos del Estado de Situación. En Nota 5 a los presentes estados financieros consolidados, se revelan las materias que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las materias donde las estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados.

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

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

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 24, Revelación de Partes Relacionadas	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011
NIC 32, Clasificación de Derechos de Emisión	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de febrero de 2010
Mejoras a NIIFs Mayo 2010 – colección de enmiendas a siete Normas Internacionales de Información Financiera	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 19, Extinción de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2010
Enmiendas a Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 14, El límite sobre un activo por beneficios definidos, requerimientos mínimos de fondeo y su interacción	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011

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

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2015
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 11, Acuerdos Conjuntos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 13, Mediciones de Valor Razonable	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1, Presentación de Estados Financieros – Presentación de Componentes de Otros Resultados Integrales	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2012
NIC 12, Impuestos diferidos - Recuperación del Activo Subyacente	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2012
NIC 19, Beneficios a los empleados (2011)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 1 (Revisada), Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – (i) Eliminación de Fechas Fijadas para Adoptadores por Primera Vez – (ii) Hiperinflación Severa	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011
NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones - Revelaciones – Transferencias de Activos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011
NIC 27 Estados financieros Consolidados y Separados	Períodos anuales iniciados en 01 de enero 2013
NIC 28 Inversiones en Asociadas	Períodos anuales iniciados en 01 de enero 2013

La Administración estima que estas nuevas normas serán adoptadas en los estados financieros del Grupo para el período que comenzará el 1 de enero de 2013. La administración está evaluando el potencial impacto en la adopción de estas modificaciones.

2.5. Bases de consolidación

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

Adicionalmente se incluyen Sociedades en las cuales se posee la administración e influencia significativa (menos del 50% de participación), por lo tanto, y de acuerdo a la normativa vigente emitida por el International Accounting Standards Board (“IASB”) y la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS), éstas deben consolidarse.

Las subsidiarias se consolidan los estados financieros consolidados incorporan los estados financieros de la Sociedad matriz desde la fecha en que su control es transferido al Grupo y se descontinúa su consolidación desde la fecha en la que el control cesa.

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

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

Los saldos y transacciones significativos del estado de situación financiera y de los resultados integrales entre sociedades del Grupo se eliminan. También se ha dado reconocimiento a las participaciones de los accionistas minoritarios, que corresponde al porcentaje de participación de terceros en las filiales, el cual se registra dentro del patrimonio y, por lo tanto, se muestran en el Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio.

2.6. Sociedades filiales (subsidiarias)

Rut	Nombre Sociedad	N°	Porcentaje de Participación				
			31.12.2011			31.12.2010	01.01.2010
			Directo	Indirecto	Total	Total	
85.747.000-1	Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.		99,98	-	99,98	99,98	99,98
96.816.220-9	Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones S.A.		97,70	-	97,70	97,70	97,70
76.083.639-7	Echeverría Izquierdo Asesorías y Gestión Ltda.		99,00	1,00	100,00	100,00	100,00
76.122.900-1	Pilotes Terratest S.A.	1 - 7	50,00	-	50,00	49,99	49,99
96.588.560-9	VSL Chile S.A.	2 - 7	50,00	-	50,00	49,97	49,97
96.870.780-9	Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A.	3	99,99	0,01	100,00	50,00	50,00
E-O	Echeverría Izquierdo Perú S.A.C.		99,67	0,33	100,00	100,00	-
E-O	Pilotes Terratest Perú S.A.		0,01	99,99	100,00	100,00	100,00
E-O	Pilotes Terratest Argentina S.A.		-	100,00	100,00	100,00	100,00
76.170.844-9	Newall S.A.	6	-	50,00	50,00	-	-
76.676.990-K	Inmobiliaria La Capilla S.A.	7	-	50,00	50,00	50,00	50,00
76.006.369-K	Inmobiliaria Recoleta 5200 Ltda.	7	-	50,00	50,00	50,00	50,00
76.096.737-8	Echeverría Izquierdo Soluciones Industriales Ltda.	7	-	64,50	64,50	50,00	-
76.726.020-2	Montaje Industrial, Consorcio Echeverría Izquierdo, Páres y Alvarez Ltda.	7	-	66,66	66,66	66,66	66,66
99.513.230-3	Consorcio Soletanche Bachy	7	-	50,00	50,00	50,00	50,00
99.519.790-1	Cumbres Blancas S.A. para Plaza bulnes FIP	7	-	50,00	50,00	50,00	50,00
76.125.745-5	Inmobiliaria Ines Rivas - La Cisterna S.A	7	-	99,99	99,99	99,99	-
76.123.254-6	Inmobiliaria Moneda S.A.	4-7	-	99,99	99,99	-	-
76.155.496-4	Inmobiliaria Independencia - Zañartu S.A.	5-7	-	99,99	99,99	-	-

- (1) Con fecha 16 de septiembre de 2011 la Matriz Echeverría Izquierdo S.A., compró 2 acciones de la Sociedad a sus accionistas Inmobiliaria e Inversiones Pergue Ltda. e Inmobiliaria e Inversiones Vegas Negras Ltda., con lo cual alcanzó un 50% de participación en el patrimonio de la Sociedad. Por tratarse de una compra de participación entre entidades de interés común, los menores valores generados por la compra se registraron con cargo a patrimonio.
- (2) Con fecha 16 de septiembre de 2011 la Matriz Echeverría Izquierdo S.A., compró acciones de la Sociedad a sus accionistas Inmobiliaria e Inversiones Pergue Ltda. e Inmobiliaria e Inversiones Vegas Negras Ltda., con lo cual alcanzó un 50% de participación en el patrimonio de la Sociedad. Por tratarse de una compra de participación entre entidades de interés común, los menores valores generados por la compra se registraron con cargo a patrimonio.
- (3) Con fecha 15 de septiembre de 2011 la Sociedad Matriz vende 1 acción de Echeverría Izquierdo, Montajes Industriales S.A. a su filial Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A. Con fecha 16 de septiembre de 2011, de acuerdo a lo señalado en la Junta Extraordinaria de Accionistas, la Sociedad Matriz efectuó un aumento de capital, el cual fue pagado por los accionistas mediante el aporte en dominio de 425 acciones de Echeverría Izquierdo, Montajes Industriales S.A., con lo cual la Sociedad alcanzaría el 99,88% de participación en dicha inversión. Por tratarse de una compra de participación entre entidades de interés común, los menores valores generados por la compra se registraron con cargo a patrimonio.
- (4) Con fecha 19 de enero de 2011, la filial directa Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones S.A., constituyó la entidad Inmobiliaria Moneda S.A., con un aporte de M\$9.990, el cual representa una participación de un 99,99%.

- (5) Con fecha 13 de junio de 2011, la filial directa Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones S.A., constituyó la entidad Inmobiliaria Independencia Zañartu S.A., con un aporte de M\$9.990, el cual representa una participación de un 99,99%.
- (6) En 2011, la filial directa Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A., constituyó la entidad Newall S.A., con un aporte de M\$9.990, el cual representa una participación de un 50,00%.
- (7) Esta Sociedad se incluye en la consolidación del Grupo de Empresas Echeverría Izquierdo, por cuanto se materializa el concepto de control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF).

2.7. Transacciones en moneda extranjera:

Moneda funcional y de presentación

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

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados, excepto que corresponda su diferimiento en el patrimonio neto.

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

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

Tipos de cambio

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

Unidad de moneda	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	\$	\$	\$
Unidad de Fomento	22.294,03	21.455,55	20.942,88
Dólar	519,2	468,01	507,10
Nuevo sol peruano	193,27	166,79	176,65
Peso argentino	120,74	117,78	133,48

2.8. Entidades Asociadas

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

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

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

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

2.9. 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 28 a estos estados financieros.

2.10. Propiedades, plantas y equipos

Los activos fijos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición posterior, son valorados a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y las pérdidas por deterioro. Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio o período en el que se incurren.

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

La depreciación de los activos, registrados como “Propiedades, planta y equipos”, es calculada utilizando el método lineal. Cuando un bien está compuesto por componentes significativos, que tienen vidas útiles diferentes, cada parte se deprecia en forma separada. El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance, de tal forma de tener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

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

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

2.11. Propiedades de inversión

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

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

Al 31 de diciembre 2011 y 2010, el Grupo de empresas Echeverría Izquierdo, no registra en sus estados financieros propiedades de inversión, por cuanto todos los terrenos adquiridos se encuentran en etapa de construcción.

2.12. Activos intangibles

Plusvalía comprada

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

Deterioro de plusvalía

La plusvalía reconocida, separado se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros de la plusvalía relacionada con la entidad vendida.

Licencias y Marcas

El Grupo de Empresas Echeverría Izquierdo valoriza sus licencias a costo atribuido, asignándole una vida útil definida y se muestran a costo neto de su amortización acumulada. La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para asignar el costo de las licencias hasta el término de su vida útil estimada. El cargo a resultados por la amortización de las licencias y marcas se incluye en la partida gasto de administración del estado de resultado.

Gastos de investigación y desarrollo

El Grupo de Empresas Echeverría Izquierdo en el período terminado al 31 de diciembre de 2011 y 2010, no efectuó desembolsos por concepto de proyectos de investigación y desarrollo.

2.13. Costos por intereses

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

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

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y 1 de enero de 2010, la Sociedad no ha capitalizado intereses pagados o devengados provenientes de deudas que financian exclusivamente activos calificados, por cuanto estos son financiados vía traspasos de cuenta corriente mercantil, las cuales no generan intereses.

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

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del menor valor (Goodwill), que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones anuales por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

2.15. Activos financieros

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

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados,
- Deudores comerciales y cuentas por cobrar,
- Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y;
- Activos financieros disponibles para la venta.

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

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

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

Deudores comerciales y cuentas por cobrar

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

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

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y 1 de enero de 2010, la Sociedad no presenta deudores comerciales con un vencimiento superior a 12 meses.

Algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son las dificultades financieras del deudor, la probabilidad de que el deudor vaya a iniciar un proceso de quiebra o de reorganización financiera y el incumplimiento o falta de pago, como así también la experiencia sobre el comportamiento y características de la cartera colectiva.

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

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

El Grupo de Empresas Echeverría Izquierdo al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y 1 de enero de 2010 no presenta en sus estados financieros, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.

Activos financieros disponibles para la venta

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

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

2.16. Deterioro de activos financieros

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

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

Considerando que al 31 de diciembre de 2011 y de 2010 y 1 de enero de 2010, las inversiones

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

2.17. Inventarios

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

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

El costo de adquisición de materiales para la línea de negocio Ingeniería y Construcción, incluye el precio de compra, los aranceles de importación, transportes, almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, los materiales o los servicios adquiridos.

El valor neto realizable, es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta. El Grupo de Empresas Echeverría Izquierdo mide sus inventarios al menor valor resultante entre el costo y el valor neto realizable.

2.18. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

El Grupo de Empresas Echeverría Izquierdo confecciona el Estado de Flujo de Efectivo por el método indirecto.

Actividades de Operación: Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

Actividades de Inversión: Corresponde a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

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

2.19. Capital social

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

La Sociedad actualmente sólo tiene emitidas acciones de serie única.

2.20. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

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

2.21. Otros pasivos financieros corrientes

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

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

2.22. Impuesto a la renta e impuestos diferidos

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

El Grupo de Empresas Echeverría Izquierdo determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de la ley de impuesto a la renta y de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del Estado de Situación Financiera de la Sociedad.

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

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

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

2.23. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

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

Indemnizaciones por años de servicios

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

2.24. Provisiones

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

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

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

2.25. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican principalmente en función de sus vencimientos. Como corrientes se clasifican aquellos cuyo vencimientos sea igual o inferior al ciclo normal de operaciones del negocio (12 meses), contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

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

2.26. Reconocimiento de ingresos

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

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

- **Ingresos área inmobiliaria** - Los ingresos generados en el área inmobiliaria se reconocen cuando se firman las respectivas escrituras de compraventa de las viviendas.
- **Ingresos área ingeniería y construcción** - La Sociedad reconoce los ingresos cuando se emiten las facturas de ventas por los grados de avances de obras en construcción y ejecución de obras complementarias en viviendas, ajustándose al cierre de cada etapa considerando los costos reales incurridos.
- **Ingreso por intereses** - Los ingresos provenientes de intereses se reconocen utilizando el método de interés efectivo. Estos se generan principalmente por activos financieros mantenidos a su vencimiento, colocaciones financieras, préstamos a empresas relacionadas y por saldos de precio menores de clientes inmobiliarios; estos se reconocen a su devengamiento utilizando el método del interés efectivo. Estos ingresos se presentan en el rubro “Ingresos financieros” del “Estado de Resultados Integrales”.

2.27. Arrendamientos

Cuando la Sociedad tiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas de las propiedades, estas, se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se valorizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, el menor de los dos.

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

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y 1 de enero de 2010, el Grupo de Empresas Echeverría Izquierdo mantiene contratos de arrendamientos financieros vigentes, los cuales se detallan en Nota 19 a los estados financieros.

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

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

2.28. Contratos de construcción

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

Los ingresos y costos del contrato de construcción se reconocen en resultados de acuerdo con el método de grado de avance, el que es determinado en función a los estados de pago aprobados por el cliente. En los estados consolidados de resultados integrales se reconocen los costos relacionados con el grado de avance.

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

Es habitual que en los contratos de construcción se establezcan pagos anticipados determinados como un porcentaje del monto del contrato. Los montos entregados por los clientes de forma adelantada se caucionan con boletas de garantía, cuyos costos se reconocen como gasto en el mismo período en que se incurren. Estos anticipos se devuelven mensualmente descontando del estado de pago la misma proporción que fue recibida (como porcentaje del monto del contrato), pudiendo disminuir en igual monto las garantías entregadas. Los anticipos se contabilizan como pasivos corrientes o no corrientes en función del plazo contractual y del programa de avance financiero definido con el cliente.

Los pagos recibidos anticipadamente tienen por objeto financiar la operación, costos operacionales y pagos realizados por anticipado que se realizan a algunos proveedores y subcontratistas para que adquieran insumos y materiales de mayor cuantía. Los pagos realizados por anticipado a terceros se registran como activos (inventarios o pagos realizados por anticipado).

Los montos adeudados por los clientes se registran como activo dentro de la cuenta “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes”, en donde se incluyen principalmente las facturas pendientes de pago, obras ejecutadas y no facturadas, valores retenidos según estipulaciones contractuales y otras cuentas por cobrar.

En el caso que se incurra en costos relacionados con etapas más avanzadas de la construcción, se genera una provisión de obra en ejecución (activo).

2.29. Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

2.30. Distribución de dividendos

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

3. INVERSION Y FINANCIAMIENTO

Las principales actividades de inversiones y financiamiento de la empresa están dadas por:

3.1. Maquinarias y equipos

El Grupo Echeverría Izquierdo utiliza maquinarias y equipos para desarrollar los proyectos de Ingeniería y Construcción, para lo cual realiza inversiones importantes para adquirir nuevos activos. También realiza arriendos financieros.

3.2. Terrenos

A través de las empresas filiales se realizan inversiones en terrenos con el objeto de desarrollar los futuros negocios inmobiliarios. Estos terrenos se financian generalmente con capitales propios, aunque en algunas ocasiones se adquieren a través del sistema financiero.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y 1 de enero de 2010 el 100% de los terrenos fueron financiados con capital propio.

3.3. Capital de Trabajo

Echeverría Izquierdo financia sus requerimientos de capital de trabajo de los proyectos de Ingeniería y Construcción principalmente a través de anticipos otorgados por los clientes establecidos contractualmente.

En relación al Desarrollo Inmobiliario, la construcción de los proyectos se financia con líneas de crédito bancarias. Una parte de los requerimientos de capital de trabajo se financia por los aportes de capital propio.

Al 31 de diciembre de 2011 las necesidades de capital de trabajo se financiaron en un 47% con capital propio. El restante 53% se obtuvo a través de líneas de crédito (de corto, mediano y largo plazo) y líneas para financiamiento del costo de construcción (mayoritariamente al 100%) otorgadas a sus filiales inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2010 las necesidades de capital de trabajo se financiaron en un 38% con capital propio. El restante 62% se obtuvo a través de líneas de crédito (de corto, mediano y largo plazo) y líneas para financiamiento del costo de construcción (mayoritariamente al 100%) otorgadas a sus filiales inmobiliarias.

3.4. Inversiones en nuevos negocios

Adicionalmente, y en el marco de los planes de expansión de la Sociedad, se considera dentro del plan de inversiones la adquisición de participaciones en empresas afines a sus actividades tanto en Chile como en el exterior, siempre y cuando dichas inversiones sean oportunidades rentables de acuerdo a criterios técnico-económicos.

3.5. Activos principales

Los activos principales se reflejan en el Efectivo y equivalente al efectivo y Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes e Inventarios. (Nota 1 “Activos Principales”).

4. TRANSICIÓN A LAS NIIF

Los estados financieros consolidados de ECHEVERRIA IZQUIERDO S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2010 son los primeros estados financieros consolidados anuales preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La Sociedad ha aplicado NIIF 1 al preparar sus estados financieros consolidados, ver nota 2.1 a los estados financieros.

La fecha de transición de ECHEVERRIA IZQUIERDO S.A. es el 1 de enero de 2009. La Sociedad ha preparado su balance de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

4.1. Bases de la transición a las NIIF - De acuerdo a NIIF 1 para elaborar los estados financieros consolidados antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

4.2. Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Sociedad

Combinaciones de negocio - ECHEVERRIA IZQUIERDO S.A. ha aplicado la exención recogida en la NIIF 1 para las combinaciones de negocios. Por lo tanto, no ha re-expresado las combinaciones de negocios que tuvieron lugar con anterioridad a la fecha de transición de 1 de enero de 2009.

Propiedad, planta y equipos - La Sociedad ha elegido medir los ítems de propiedad, planta y equipo a su costo atribuido a la fecha de transición de 1 de enero de 2009.

Fecha de transición de subsidiarias, asociadas y entidades controladas conjuntamente, filiales y coligadas con distinta fecha de transición - Esta exención no es aplicable debido a que tanto la Sociedad matriz como sus afiliadas adoptaron las NIIF por primera vez en la misma fecha (1 de enero de 2009).

Arrendamientos - La Sociedad ha decidido utilizar la exención provista en la NIIF 1 y por lo tanto ha considerado los hechos y circunstancias evidentes a la fecha de transición a los efectos de determinar la existencia de arrendos implícitos en sus contratos y acuerdos. Los resultados de este análisis no arrojaron arrendos implícitos en contratos y acuerdos.

Reserva de conversión - NIIF 1 permite valorar en cero, a la fecha de transición, los saldos de las diferencias acumuladas por conversión de estados financieros de sociedades filiales extranjeras o de aquellas que posean una moneda funcional diferente a la de su matriz. El Grupo de empresas Echeverría Izquierdo optó por esta exención, transfiriendo el saldo acumulado de la cuenta patrimonial Reservas de conversión a los Resultados acumulados a la fecha de transición.

4.3. Conciliación del Patrimonio Neto desde Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile a Normas Internacionales de Información Financiera, a la fecha de transición.

Conciliación al 1.1.2009

IFRS 1 - Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera Al 1 de Enero de 2009:

	Total Patrimonio M\$
Conciliación	
Patrimonio Neto al 1.1.2009 PCGA chilenos históricos	25.200.249
Incorporación de accionistas minoritarios	
Dividendo mínimo (2)	(64.095)
Efecto neto en Impuestos diferidos (3)	(4.822)
Reconocimiento de ajustes IFRS filiales directas (4)	64.372
Menor amortización de goodwill (5)	28.365
	<hr/>
Subtotal ajustes	23.820
	<hr/>
Patrimonio neto de acuerdo a NIIF al 1.1.2009	<u>25.224.069</u>

Conciliación al 31.12.2009

IFRS 1 - Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera Al 31 de Diciembre de 2009:

	Total Patrimonio M\$
Conciliación	
Patrimonio Neto al 31.12.2009 PCGA chilenos	28.158.943
Incorporación de accionistas minoritarios	
Corrección Monetaria (1)	2.533
Menor amortización de goodwill (5)	(10.727)
Ajustes resultados acumulados en IFRS	23.820
Depreciación de activo fijo (6)	454
Reconocimiento de ajustes IFRS filiales directas (patrimonio) (4)	452.634
Reconocimiento de ajustes IFRS filiales directas (resultado) (4)	417.515
Efecto neto por impuestos diferidos (3)	(16.720)
Dividendo mínimo (2)	(1.628.094)
	<hr/>
Subtotal ajustes	(758.585)
	<hr/>
Patrimonio neto de acuerdo a NIIF al 31.12.2009	<u>27.400.358</u>

d. Conciliación del resultado desde Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados a Normas Internacionales de Información Financiera al 31 de diciembre de 2009:

IFRS 1 - Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera Al 31 de Diciembre de 2009:

	Resultado Total M\$
Conciliación Resultado	
Utilidad Neta de acuerdo a normativa anterior	5.345.350
Corrección Monetaria patrimonio (1)	
Corrección Monetaria Resultados (1)	(563.718)
Menor amortización de goodwill (5)	(10.727)
Depreciación de activo fijo (6)	454
Reconocimiento de ajustes IFRS filiales directas (resultado) (4)	417.516
Efecto neto por impuestos diferidos (3)	<u>(16.720)</u>
Subtotal ajustes	<u>(173.195)</u>
Utilidad Neta proforma de acuerdo a NIIF al 31.12.2009	<u><u>5.172.155</u></u>

Explicaciones de las principales diferencias

(1) Corrección Monetaria

La Sociedad, de acuerdo a lo requerido por los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile, aplicó el mecanismo de corrección monetaria a fin de expresar los estados financieros en moneda homogénea de la fecha de cierre del período, ajustando los efectos de la inflación correspondientes. La NIC 29 (“Información financiera en economías hiperinflacionarias”) prevé que dicho mecanismo se aplique sólo en aquellos casos en los cuales la entidad se encuentra sujeta a un contexto económico hiperinflacionario. Dado lo anterior y a que ninguno de los países donde opera el Grupo de Empresas Echeverría Izquierdo califica como tal, se han eliminado los efectos de la corrección monetaria incluida en los estados financieros.

(2) Dividendo mínimo

La Ley N° 18.046 de Sociedades Anónimas establece que las sociedades que se rigen por la mencionada normativa deberán distribuir como dividendos a sus accionistas, al menos el 30% de las utilidades líquidas del ejercicio, a menos que la Junta de Accionistas determine por unanimidad de las acciones emitidas con derecho a voto lo contrario.

Bajo normativa anterior, estos dividendos no eran registrados hasta que habían recibido la aprobación final de la Junta de Accionistas celebrada generalmente en abril del año siguiente. Los efectos del ajuste de estos dividendos en el patrimonio consolidado se muestran en la reconciliación proforma.

(3) Impuestos diferidos

Bajo NIIF, las empresas deben registrar el impuesto diferido de acuerdo con NIC 12 “Impuestos sobre las ganancias”, que requiere un enfoque de activo y pasivo para la contabilización y reporte del impuesto a la renta.

Los efectos de los ajustes a los activos y pasivos por impuestos diferidos producto de la primera aplicación, están incluidos en la reconciliación proforma.

(4) Reconocimiento de ajustes IFRS filiales directas

Este ajuste corresponde al reconocimiento de los ajustes de primera aplicación efectuados en las filiales directas de Echeverría Izquierdo, producto principalmente del reconocimiento de la contabilización de los dividendos mínimos, los cuales al momento de disminuir el patrimonio de las filiales afectan la determinación del valor patrimonial de la inversión y por ende producen un efecto en los resultados acumulados al 1 de enero de 2009 y en los resultados del ejercicio para el año terminado al 31 de diciembre de 2009. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2009, este ajuste incluye los efectos producto de la eliminación de las correcciones monetarias de las cuentas de balance, depreciaciones de activo fijo y dividendos mínimos, todos netos de sus respectivos impuestos diferidos.

(5) Amortización Goodwill

Bajo NIIF el menor valor de inversión no es sujeto a amortización, sino que debe ser evaluado anualmente con el fin de determinar su deterioro. El ajuste presentado en la reconciliación, reversa los efectos de amortización de la plusvalía comprada (antes denominada menor valor), producto del resultado del test de deterioro realizado a dichos activos, el cual no presentó indicadores de deterioro.

(6) Depreciación activo fijo

Este ajuste corresponde a efecto reconocido en resultados producto de la eliminación de la corrección monetaria del activo fijo y el posterior recalcule de la depreciación del ejercicio.

5. MERCADO OBJETIVO

5.1. Desarrollo inmobiliario: Abarca el desarrollo de proyectos inmobiliarios, principalmente habitacionales de casas y departamentos, desde la adquisición de terrenos hasta la entrega final a los propietarios.

El Grupo Echeverría Izquierdo ejecuta los proyectos inmobiliarios a través de distintas empresas filiales, focalizándose principalmente en las regiones Metropolitana, Octava y Quinta, poniendo a la venta propiedades cuyo valor promedio oscila entre las UF1.500 y las UF3.500.

5.2. Ingeniería y construcción: Está compuesto por la ejecución tanto de proyectos de Edificación y Obras Civiles, como de proyectos de Montajes Industriales.

Los proyectos de Edificación se desarrollan en su mayoría para terceros, principalmente inversionistas inmobiliarios (principalmente oficinas) y empresas de los sectores hotelero, retail, hospitalario y comerciales en general. Asimismo, se ejecutan todos los proyectos inmobiliarios del Grupo Echeverría Izquierdo.

En Obras Civiles, los proyectos pueden abarcar obras de infraestructura (pública y privada) desarrolladas para empresas de los rubros forestales, industrial, minería, energía y en concesiones, principalmente.

Los proyectos de Montajes Industriales, se focalizan tanto en el montaje de estructuras pesadas de alta complejidad como en la ejecución de obras “llave en mano” (EPC), participa en las distintas áreas del ámbito industrial tales como Energía, Celulosa, Minería, Petroquímica, Siderúrgica y cemento. Ejemplos de ello son Centrales Termoeléctricas, plantas de Gas Natural Licuado, calderas, turbogeneradores, proyectos mineros, proyectos en refinería de petróleo, entre otros.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

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

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

Las estimaciones y supuestos utilizados por la Sociedad son los siguientes:

Deterioro de activos

El Grupo de empresas Echeverría Izquierdo evalúa anualmente, o antes si existiese algún indicio de deterioro, el valor recuperable de todos los activos no corrientes sujetos a deterioro, para evaluar si existen pérdidas por deterioro en el valor de estos los activos.

Vida útil y valor residual

El Grupo de empresas Echeverría Izquierdo ha estimado la vida útil para los activos depreciables en función del período en el cual se espera utilizar cada activo, considerando la necesidad de asignar una vida útil diferente a una parte significativa de un elemento de Propiedad, planta y equipo si fuera necesario.

El valor residual de los activos es estimado calculando el monto que el Grupo de empresas Echeverría Izquierdo podría obtener actualmente por la venta de un elemento, deducidos los costos estimados de venta, si el activo ya hubiera completado su vida útil.

El Grupo de empresas Echeverría Izquierdo revisa anualmente la vida útil y el valor residual en función de las nuevas expectativas y eventuales cambios en los supuestos empleados.

Provisiones y pasivos contingentes

El Grupo de empresas Echeverría Izquierdo utiliza estimaciones para el registro de provisiones por obligaciones judiciales, garantías por viviendas vendidas u otras contingencias que pudieran afectar los estados financieros.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2011, 2010 y el 1 de enero de 2010 es la siguiente:

Clases de efectivo y equivalentes al efectivo	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Efectivo en caja	229.444	73.404	50.008
Saldos en bancos	3.017.159	3.610.275	6.046.328
Depósitos a corto plazo (b)	770.295	7.282.352	2.564.896
Fondos mutuos (c)	25.760.235	21.851.394	9.814.204
Otro efectivo y equivalentes al efectivo	9.381	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo	29.786.514	32.817.425	18.475.436

a) La composición del rubro por tipo de monedas al 31 de diciembre de 2011, 2010 y el 1 de enero de 2010, es la siguiente:

Información del efectivo y equivalentes al efectivo por tipo de moneda	Tipo de moneda	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	\$ Chilenos	27.741.078	32.183.636	16.839.918
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	Dólar	1.898.844	621.000	492.147
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	Euro	16.401	12.789	21.801
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	UF	-	-	1.121.570
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	\$ Argentino	2.963	-	-
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	Sol Peruano	127.228	-	-
Totales		29.786.514	32.817.425	18.475.436

b.1 El detalle de los depósitos al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:
Al 31 de diciembre de 2011

Fecha de colocación	Entidad	Moneda	Capital moneda original	Tasa período %	Vencimiento	Capital moneda local M\$	Intereses devengados moneda local M\$	31.12.2011 M\$
28-09-11	CHILE	\$	159.682.916	1,00%	27-01-12	159.683	82	159.765
30-09-11	BBVA	US\$	88.682.916	1,00%	02-02-12	89.413	83	89.496
28-09-11	SANTANDER	US\$	520.991.000	2,00%	29-12-12	520.991	43	521.034
Totales						<u>770.087</u>	<u>208</u>	<u>770.295</u>

b.2 El detalle de los depósitos al 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:
Al 31 de diciembre de 2010

Fecha de colocación	Entidad	Moneda	Capital moneda	Tasa período original %	Vencimiento	Capital moneda local M\$	Intereses devengados moneda local M\$	31.12.2010 M\$
28-10-10	BBVA	US\$	170.829	0,80%	26-01-11	84.007	(3.943)	80.064
04-10-10	Santander	\$	395.741.647	0,30%	03-01-11	395.742	3.483	399.225
04-10-10	Santander	\$	231.656.000	0,32%	02-02-11	231.656	1.408	233.064
02-09-10	Santander	\$	500.000.000	0,31%	03-01-11	500.000	6.200	506.200
03-09-10	Santander	\$	500.000.000	0,31%	03-01-11	500.000	6.148	506.148
02-12-10	Santander	\$	504.350.000	0,31%	02-10-11	504.350	1.511	505.861
30-12-10	Santander	\$	450.000.000	0,32%	31-01-11	450.000	48	450.048
12-10-10	Security	\$	615.679.405	0,28%	10-01-11	615.679	4.597	620.276
04-10-10	BBVA	\$	81.859.195	0,29%	03-01-11	81.859	700	82.559
06-12-10	BBVA	\$	454.620.750	0,30%	07-03-11	454.621	1.152	455.773
05-10-10	BBVA	\$	451.845.000	0,09%	03-03-11	451.845	1.234	453.079
28-10-10	Chile	\$	85.561.000	0,30%	28-10-11	85.561	548	86.109
02-12-10	Chile	\$	151.305.000	0,31%	02-03-11	151.305	453	151.758
14-12-10	Banco Chile	\$	960.373.183	0,33%	14-03-11	960.373	1.796	962.169
15-11-10	Banco Chile	\$	596.351.195	0,29%	14-01-11	596.351	2.652	599.003
07-09-10	Banco Estado	\$	500.000.000	0,33%	05-01-11	500.000	6.325	506.325
23-11-10	Banco BCI	\$	70.300.000	0,33%	25-02-11	70.300	294	70.594
24-11-10	Banco CorpBanca	\$	90.810.000	0,33%	02-03-11	90.810	369	91.179
06-12-10	BICE	UF	106.363.700	0,40%	14-02-11	106.364	382	106.746
07-12-10	BICE	UF	85.051.157	0,42%	16-02-11	85.051	304	85.355
01-12-10	Banco Estado	\$	330.082	0,24%	30-12-10	330.083	734	330.817
Totales						<u>7.245.957</u>	<u>36.395</u>	<u>7.282.352</u>

b.3 El detalle de los depósitos al 1 de enero de 2010, es el siguiente:
Al 1 de enero de 2010

Fecha de colocación	Entidad	Moneda	Capital moneda original	Tasa período %	Vencimiento	Capital moneda local M\$	Intereses devengados moneda local M\$	01.01.2010 M\$
16-12-2009	American Exp BK FSB	US\$	34.000	2,8%	21-04-2010	16.947	296	17.243
28-12-2009	Santander Santiago	UF	53.527	6,0%	29-03-2010	1.121.553	17	1.121.570
07-12-2009	Santander Santiago	\$	392.507.543	0,1%	06-01-2010	392.508	157	392.665
14-12-2009	Santander Santiago	\$	610.743.728	0,1%	12-02-2010	610.744	173	610.917
23-12-2009	BBVA	\$	94.226.469	0,1%	22-01-2010	94.226	13	94.239
21-10-2009	Banco Estado	\$	328.128.000	0,2%	21-12-2009	328.128	134	328.262
Totales						<u>2.564.106</u>	<u>790</u>	<u>2.564.896</u>

c.1 El detalle de los Fondos Mutuos al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:
Al 31 de diciembre de 2011

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital moneda original	Cantidad de cuotas	Valor cuota cierre	Capital moneda local M\$	Intereses devengados moneda local M\$	31.12.2011 M\$
28-12-11	Banco Estado	\$	2.553.204.000	2.558.130	1.002	2.553.204	9.845	2.563.049
31-12-11	Banco Santander	\$	2.391.807.000	2.273.438	1.056	2.391.807	8.278	2.400.085
31-12-11	Banco Scotiabak	\$	1.704.814.000	1.363.886	1.255	1.704.814	6.451	1.711.265
30-09-11	Banco Scurity	\$	1.000.000.000	499.045	2.033	1.000.000	14.541	1.014.541
31-12-11	Banco BBVA	\$	6.237.789.080	4.559.530	1.368	3.237.789	268.051	3.505.840
31-12-11	Banco Itaú	US\$	1.667.910	1.416	1.177	865.976	(445)	865.531
31-12-11	Banco BBVA	US\$	794.000	661	1.203	412.924	(62)	412.862
06-01-10	Banco BBVA	Euro	1.140.230	2.410	1.010	16.303	80	16.383
05-09-11	Banco de Chile	\$	500.000.000		2.212	500.000	3.210	503.210
30-12-11	Banco de Chile	\$	2.535.145.000	1.135.217	2.238	2.535.145	4.956	2.540.101
21-12-11	Banco Chile	\$	300.000.000	148.609	2.023	300.000	570	300.570
30-12-11	Banco de Chile	\$	30.000.000	14.838	2.023	30.000	10	30.010
20-12-11	Banco Estado	\$	300.000.000	217.939	1.377	300.000	267	300.267
15-11-11	Banco Scurity	\$	200.000.000	149.715	1.336	200.000	1.261	201.261
15-11-11	Banco Scurity	\$	200.000.000	99.106	2.018	200.000	1.478	201.478
20-12-11	Banco Scotiabak	\$	277.998.000	193.766	1.413	277.998	125	278.123
20-12-11	Banco Scotiabak	\$	148.000.000	118.080	1.255	148.000	155	148.155
18-11-11	Banco Corpbanca	\$	90.047.000	62.636	1.447	90.047	571	90.618
20-12-11	Banco Santander	\$	300.000.000	284.306	1.056	300.000	144	300.144
30-12-11	Banco Santander	\$	250.000.000	236.896	1.056	250.000	93	250.093
30-12-11	Banco Santander	\$	250.000.000	236.896	1.056	250.000	93	250.093
01-01-11	Banco Estado	\$	4.071.000	3.217	1.346	4.071	258	4.329
28-12-11	Banco Estado	\$	482.028.000	481.449	1.002	482.028	347	482.375
31-12-10	Banco Estado	\$	48.324.000	37.125	1.378	48.324	2.826	51.150
31-12-10	Banco Chile	\$	87.247.000	8.312	10.803	87.247	2.549	89.796
19-10-11	Banco Itaú	\$	150.000	133.190	1.137	148.902	2.549	151.451
08-10-10	Banco Estado	\$	185.000.000	143.057	1.378	185.000	12.098	197.098
07-03-11	Banco Estado	\$	74.000.000	59.066	1.346	74.000	5.494	79.494
29-12-12	Banco Santander	\$	481.000.000	320.263	1.538	481.000	11.470	492.470
22-12-11	Banco Santander	\$	180.000.000	44.453	4.056	180.000	317	180.317
27-04-11	Banco Santander	\$	110.000.000	109.097	1.056	110.000	5.175	115.175
30-09-11	Banco BBVA	\$	1.000.000.000	737.934	1.355	1.000.000	13.756	1.013.756
30-09-11	Banco BBVA	\$	500.000.000	368.967	1.355	500.000	6.878	506.878
30-09-11	Banco BBVA	\$	500.000.000	368.967	1.355	500.000	6.878	506.878
30-09-11	Banco BBVA	\$	500.000.000	368.967	1.355	500.000	6.878	506.878
30-09-11	Banco BBVA	\$	500.000.000	368.967	1.355	500.000	6.878	506.878
30-09-11	Banco BBVA	\$	156.652.406	115.599	1.355	156.652	2.155	158.807
11-10-11	Banco Estado	\$	150.000.000	110.123	1.362	150.000	1.723	151.723
21-10-11	Banco Estado	\$	100.000.000	73.305	1.364	100.000	997	100.997
29-12-11	Banco Estado	\$	173.000.000	125.638	1.377	173.000	98	173.098
11-10-11	Banco Scotiabak	\$	100.000.000	71.562	1.397	100.000	1.151	101.151
20-10-11	Banco Scotiabak	\$	100.000.000	71.461	1.399	100.000	1.008	101.008
20-10-11	Banco Scotiabak	\$	100.000.000	71.461	1.399	100.000	1.008	101.008
12-10-11	Banco Zurich	\$	100.000.000	88.784	1.126	100.000	906	100.906
12-10-11	Banco Euroamerica	\$	100.000.000	80.911	1.285	100.000	1.034	101.034
21-10-11	Banco Euroamerica	\$	100.000.000	80.815	1.237	100.000	913	100.913
31-12-11	Banco Security	\$	385.080.000	106.169	3.638	385.080	1.144	386.224
31-12-11	Banco Bice	\$	112.000.000	46.517	2.412	112.000	177	112.177
31-12-11	Banco Scotiabak	\$	201.450.000	141.717	1.430	201.450	1.149	202.599
31-12-11	Banco BBVA	\$	28.494.000	15.223	15.972	28.494	1.523	30.017
31-12-11	Banco Chile	\$	31.858.000	1.317	24.998	31.858	1.062	32.920
31-12-11	Banco Santander	\$	640.613.000	2.154	298.657	640.613	2.628	643.241
31-12-11	Banco Itaú	\$	392.131.000	346.326	1.137	392.131	1.679	393.810
Totales						<u>25.335.857</u>	<u>424.378</u>	<u>25.760.235</u>

c.2 El detalle de los Fondos Mutuos al 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2010

Fecha de colocación	Entidad	Moneda	Capital moneda original	Cantidad de cuotas	Valor cuota cierre	Capital moneda local M\$	Intereses devengados moneda local M\$	31.12.2010 M\$
18-11-10	BCI	\$	160.367.456	158.361	1.013	160.368	707	161.075
30-10-10	Chile	\$	1.021.187.427	871.225	1.172	1.021.188	2.969	1.024.157
21-10-10	Corp Banca	\$	250.223.456	183.101	1.367	250.223	1.358	251.581
06-12-10	Corp Banca	\$	134.000.000	97.764	1.371	134.000	328	134.328
21-10-10	Itau	\$	250.000.000	231.076	1.082	250.000	1.355	251.355
21-10-10	Scotiabank	\$	250.000.000	187.299	1.335	250.000	1.770	251.770
21-10-10	Estado	\$	250.000.000	191.665	1.304	250.000	1.573	251.573
03-12-10	Santander	\$	700.000.000	479.045	1.461	700.000	1.972	701.972
08-10-10	Banco Estado	\$	184.000.000	141.139	1.313	184.000	1.254	185.254
29-12-10	Banco Santander	\$	93.000.000	63.485	1.465	93.000	28	93.028
29-12-10	Banco Santander	\$	70.000.000	17.986	3.893	70.000	17	70.017
03-12-10	Banco Estado	\$	2.050.000.000	1.564.365	1.313	2.050.000	3.331	2.053.331
01-02-10	Banco Santander	\$	2.900.000.000	1.984.802	1.465	2.900.000	8.444	2.908.444
02-12-10	Banco Scotiabank	\$	1.600.000.000	1.344.251	1.194	1.600.000	4.417	1.604.417
01-12-10	Banco Security	\$	2.251.082	1.166.465	1.934	2.251.082	4.708	2.255.790
06-05-10	Banco BBVA	\$	2.580.000.000	2.441.541	1.059	2.580.000	55.112	2.635.112
11-09-09	Banco Corpbanca	\$	1.789.211.000	1.326.484	1.374	1.789.211	33.384	1.822.595
25-11-10	Banco Itaú	\$	2.950.000.000	1.387.587	1.304	2.950.000	19.951	2.969.951
21-12-10	Banco BBVA	US\$	789.215	661	1.195	369.361	92	369.453
06-01-10	Banco BBVA	Euro	14.994.000	24	1.006	14.994	78	15.072
30-09-10	Estado	\$	4.546.427	3.464	1.313	4.547	-	4.547
30-09-10	Estado	\$	20.017.851	15.541	1.288	20.018	-	20.018
01-01-10	Banco Corpbanca	\$	462.027.918	338.106	1.374	462.028	2.531	464.559
30-11-10	Estado	\$	40.762.000	31.140	1.313	40.762	111	40.873
22-11-10	Estado	\$	65.000.000	49.768	1.312	65.000	312	65.312
30-09-10	Banco Estado	\$	1.000.000.000	767.927	1.313	1.000.000	7.955	1.007.955
31-12-10	Banco BBVA	Dólar	507.000	425	1.195	240.733	(2.878)	237.855
Totales						21.700.515	150.879	21.851.394

c.3 El detalle de los Fondos Mutuos al 1 de enero de 2010 es el siguiente:

Al 1 de enero de 2010

Fecha de colocación	Entidad	Moneda	Capital moneda original	Cantidad de cuotas	Valor cuota cierre	Capital moneda local M\$	Intereses devengados moneda local M\$	01.01.2010 M\$
16-12-2008	Santander	\$	359.974.255	258.778	1.391	359.974	13.099	373.073
31-08-2009	Santander	\$	300.000.000	208.735	1.437	300.000	928	300.928
13-10-2009	Santander	\$	200.000.000	139.011	1.439	200.000	408	200.408
03-11-2009	Santander	\$	550.000.000	382.054	1.440	550.000	797	550.797
17-12-2009	CorpCapital	\$	360.000.000	266.254	1.352	360.000	107	360.107
20-05-2009	Banchile Inversiones	\$	360.000.000	15.290	23.703	360.000	2.418	362.418
18-08-2009	Banchile Inversiones	\$	200.000.000	8.461	23.703	200.000	562	200.562
07-09-2009	Banchile Inversiones	\$	150.000.000	6.344	23.703	150.000	370	150.370
02-05-2009	Banchile Inversiones	\$	300.000.000	12.740	23.548	300.000	1.981	301.981
13-10-2009	Banchile Inversiones	\$	100.000.000	4.227	23.659	100.000	185	100.185
01-11-2009	Banchile Inversiones	\$	100.000.000	4.223	23.677	100.000	110	100.110
17-11-2009	Banchile Inversiones	\$	200.000.000	8.444	23.684	200.000	157	200.157
06-07-2009	BBVA	\$	350.008.300	274.013	1.277	350.008	1.966	351.974
28-07-2009	BBVA	\$	200.033.856	154.466	1.279	200.034	924	200.958
04-09-2009	BBVA	\$	250.000.000	195.273	1.280	250.000	832	250.832
10-09-2009	BBVA	\$	200.000.000	156.192	1.280	200.000	632	200.632
03-11-2009	BBVA	\$	300.000.000	233.889	1.283	300.000	434	300.434
29-10-2009	BBVA	\$	100.000.000	89.336	1.119	100.000	145	100.145
29-10-2009	BBVA	\$	300.000.000	89.336	1.119	300.000	163	300.163
17-12-2009	Banco BBVA	\$	400.000.000	311.507	1.285	400.000	136	400.136
17-12-2009	Banco CorpBanca	\$	185.000.000	136.825	1.352	185.000	55	185.055
17-12-2009	Banco Zurich Cash	\$	100.000.000	79.585	1.257	100.000	20	100.020
24-11-2009	Banco Estado	\$	40.006.166	31.005	1.291	40.006	33	40.039
11-09-2009	Banco Corpbanca	\$	1.789.211.000	1.326.484	1.352	1.789.211	4.851	1.794.062
30-12-2009	Fondos Mutuos Security	\$	369.653.000	105.677	3.498	369.653	-	369.653
30-12-2009	Fondos Mutuos Security USD	USD	30.000	27	565.728	15.213	-	15.213
30-12-2009	Fondos Mutuos BBVA	\$	170.496.000	152.094	1.121	170.496	-	170.496
30-12-2009	Fondos Mutuos Chile	\$	359.127.000	34.824	10.313	359.127	-	359.127
30-12-2009	Fondos Mutuos Santander	\$	233.270.000	822	283.692	233.270	-	233.270
30-12-2009	Fondos Mutuos Itau	\$	289.448.000	228.113	1.269	289.448	-	289.448
30-12-2009	Fondos Mutuos Itau	\$	425.567.000	396.402	1.074	425.567	-	425.567
30-12-2009	Estado	\$	280.054.826	216.869	1.291	280.055	-	280.055
30-12-2009	Banchile	\$	80.006.773	7.758	10.313	80.007	-	80.007
30-12-2009	Banco BBVA	\$	100.009.046	89.214	1.121	100.009	-	100.009
30-12-2009	Banchile (Liquidez 2000)	\$	1.752.966	826	2.122	1.753	-	1.753
30-12-2009	Banco BBVA	\$	45.029.027	35.625	1.264	45.029	-	45.029
30-12-2009	Banchile	\$	18.507.000	1.845.3747	10.313	18.507	524	19.031
Totales						9.782.367	31.837	9.814.204

8. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros activos financieros, corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2011, 2010 y el 1 de enero de 2010, es el siguiente:

	31.12.2011			
	Corriente		No corriente	
	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados M\$	Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento M\$	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados M\$	Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento M\$
Instrumentos financieros				
Acciones Club La Union	-	-	18.600	-
Totales	-	-	18.600	-
	31.12.2010			
	Corriente		No corriente	
	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados M\$	Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento M\$	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados M\$	Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento M\$
Instrumentos financieros				
Acciones Club La Union	-	-	18.600	-
Totales	-	-	18.600	-
	01.01.2010			
	Corriente		No corriente	
	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados M\$	Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento M\$	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados M\$	Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento M\$
Instrumentos financieros				
Acciones Club La Union	-	-	18.600	-
Totales	-	-	18.600	-

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, CORRIENTES

a) La composición del rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” al 31 de diciembre de 2011, 2010 y el 1 de enero de 2010 es la siguiente:

Item	Segmentos		Total
	Ingeniería y construcción	Desarrollo Inmobiliario	
	M\$	M\$	M\$
Cientes (b)	23.192.091	169.913	23.362.004
Provisión incobrables	(264.774)	-	(264.774)
Provisión grado de avance (c)	10.236.546	-	10.236.546
Retenciones contratos de construcción	6.205.576	-	6.205.576
Préstamos al personal	165.747	230	165.977
Anticipos Proveedores y otros	981.973	7.049	989.022
Documentos en cartera	16.183	698.544	714.727
Total al 31 de diciembre 2011	40.533.342	875.736	41.409.078

Item	Segmentos		Total
	Ingeniería y construcción	Desarrollo Inmobiliario	
	M\$	M\$	M\$
Cientes (b)	12.908.076	(443.355)	12.464.721
Provisión incobrables	(57.138)	-	(57.138)
Provisión grado de avance (c)	6.133.539	-	6.133.539
Retenciones contratos de construcción	3.780.230	-	3.780.230
Préstamos al personal	229.903	270	230.173
Anticipos Proveedores y otros	1.026.512	1.230.570	2.257.082
Documentos en cartera	13.462	11.006	24.468
Total al 31 de diciembre 2010	24.034.584	798.491	24.833.075

Item	Segmentos		Total
	Ingeniería y construcción	Desarrollo Inmobiliario	
	M\$	M\$	M\$
Cientes	8.562.794	2.711.101	11.273.895
Provisión incobrables	(106.941)	-	(106.941)
Provisión grado de avance	9.007.777	-	9.007.777
Retenciones contratos de construcción	4.071.503	-	4.071.503
Préstamos al personal	370.391	981	371.372
Anticipos Proveedores y otros	305.947	967.776	1.273.723
Documentos en cartera	1.020.614	-	1.020.614
Total al 1 de enero 2010	23.232.085	3.679.858	26.911.943

b) El detalle de los principales contratos de clientes al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente;

Diciembre 2011:

PROYECTOS	Cliente	Grado de Avance (%)	Monto Contratado (M\$)	Ingresos del periodo (M\$)	Ingresos acumulados (M\$)	Saldo cuenta clientes (M\$)
Montaje Caldera Bocamina	Tecnimont	93,18%	47.162.071	14.531.473	43.947.677	2.716.231
Bop Santa Fe	Cmpc Celulosa	67,58%	8.429.900	5.696.974	5.696.974	2.291.861
Termoelectrica Campiche	Posco	46,63%	16.163.343	7.029.517	7.536.486	1.364.457
Oocp Proyecto Santa Fe Energia Y Expansion	Cmpc Celulosa	100,00%	9.704.809	7.407.695	9.704.809	1.180.363
Montaje Caldera Santa Fe Metso	Cmpc Celulosa	92,76%	10.558.873	6.964.453	9.794.778	1.079.473
Espacio Urbano	Inmobiliaria Krc Chile Uno Ltda.	96,45%	16.418.022	11.878.439	15.835.183	1.053.100
Edificio De Oficinas Y Hotel Vitacura	HPV S.A.	50,56%	12.518.338	6.329.272	6.329.272	921.161
Edificios Nueva Apoquindo I Y III	Inmobiliaria Y Constructora Nueva Apoquindo S.A.	37,20%	21.830.242	8.120.850	8.120.850	889.445
Administracion Consorcio El Teniente	Codelco Chile	100,00%	3.118.567	3.118.567	3.118.567	865.906
Ampliacion Planta Llayllay	Cristalerias Chile	46,13%	12.697.886	5.857.121	5.857.121	807.479
Rucatayo Muro Pantalla Ii	Rucatayo Muro Pantalla Ii	100,00%	833.597	833.597	833.597	694.182
Edificio Bello Horizonte 2	Inmobiliaria Bh S.A.	0,00%	3.090.794	-	-	517.836
Montaje Electrico Campiche	Posco	36,53%	6.666.138	2.026.242	2.435.159	502.987
Constr.Planta Sart Cmm Kinross	Minera Maricunga	57,45%	17.497.804	9.312.165	10.052.067	501.831
Edificio Cerro El Plomo	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	30,77%	14.659.842	4.097.425	4.510.833	403.327
Proyecto ASMAR	ASMAR	13,94%	2.857.286	398.438	398.438	372.916
Edificio Inés Rivas	Inmobiliaria Inés Rivas-La Cisterna S.A.	88,82%	2.105.918	1.870.476	1.870.476	330.110
Edificio Apoquindo 5400	Inmobiliaria Y Constructora Apoquindo 5400 S.A.	22,34%	10.243.254	2.288.343	2.288.343	306.070
Caldera Cogeneradora Cpp Sf Mostazal	Energia Pacifico	99,78%	5.218.491	2.173.100	5.207.087	297.556
Montaje Campamentos Spence	Sabinco S.A.	88,99%	611.598	544.242	544.242	258.763
Edificio Corporativo Andina	Embotelladora Andina Chile S.A.	39,05%	7.485.548	2.923.106	2.923.106	248.147
Proyecto Recoleta 5200	Inmobiliaria Recoleta 5200 Ltda.	98,22%	4.744.281	4.194.419	4.659.833	245.357
Edificio Ossa	Inmobiliaria Vespucio Sur S.A.	17,54%	6.313.755	1.107.433	1.107.433	200.880
Casas Parque Golf	Inmobiliaria Lomas De La Dehesa Ltda.	100,00%	2.028.071	666.019	2.028.071	200.188
Montaje Correa Transp.Carbon	Tecnimont	98,83%	3.910.215	3.864.513	3.864.513	133.178
Hotel Plaza El Bosque	Comercial Cerro El Plomo S.A.	30,90%	8.755.417	270.542	270.542	180.368

Diciembre 2010:

PROYECTOS	Cliente	Grado de Avance (%)	Monto Contratado (M\$)	Ingresos del periodo (M\$)	Ingresos acumulados (M\$)	Saldo cuenta clientes (M\$)
Reparacion Caldera N°2 Arauco	Metso Paper	61,16%	9.423.990	5.763.757	5.763.757	2.698.921
Edificio Apoquindo 5400	Inmobiliaria Y Constructora Apoquindo 5400 S.A.	0,00%	10.243.254	-	10.243.254	2.219.291
Montaje Caldera Bocamina	Tecnimont	62,37%	47.162.071	16.328.981	29.416.204	2.093.638
Espacio Urbano	Inmobiliaria Krc Chile Uno Ltda.	24,10%	16.418.022	3.956.743	3.956.743	1.476.439
Edificio Alcántara	Constructora 2010 S.A.	100,00%	12.369.817	2.258.729	12.369.817	1.109.122
Planta De Pasta Minera El Toqui	Minera El Toqui	99,86%	4.940.306	4.933.872	4.933.872	1.035.625

c) El detalle de la provisión grado de avance al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente;

Diciembre 2011:

PROYECTOS	Cliente	Grado de Avance	Monto Contratado	Ingresos del período	Ingresos acumulados	Obra por ejecutar	Provisión grado de avance
		%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Edificio Cerro El Plomo	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	30,77%	14.659.842	4.097.425	4.510.833	10.149.009	2.094.621
Ampliacion Planta Llayllay	Cristalerias Chile	46,13%	12.697.886	5.857.121	5.857.121	6.840.765	1.478.138
Espacio Urbano	Inmobiliaria Krc Chile Uno Ltda.	96,45%	16.418.022	11.878.439	15.835.183	582.839	932.326
Construcción Planta Sart Cmm Kinross	Minera Maricunga	57,45%	17.497.804	9.312.165	10.052.067	7.445.737	753.699
Trabajos Varios Arauco Constitucion	Celulosa Arauco	23,67%	3.034.342	718.367	718.367	2.315.975	642.824
Chancador Minera La Escondida	Minera La Escondida	100,00%	4.476.488	4.379.935	4.476.488	-	389.745
Ancoa Inyecciones	Ancoa	72,00%	1.875.059	1.349.950	1.349.950	525.109	286.732
Edificio Apoquindo 5400	Inmobiliaria Y Constructora Apoquindo 5400 S.A.	22,34%	10.243.254	2.288.343	2.288.343	7.954.911	265.288
Proyecto Recoleta 5200	Inmobiliaria Recoleta 5200 Ltda.	98,22%	4.744.281	4.194.419	4.659.833	84.448	242.077
Obras Previas Clínica Tabancura	Clinica Tabancura	29,70%	1.734.020	515.040	515.040	1.218.980	238.510
Termoelectrica Campiche	Posco	46,63%	16.163.343	7.029.517	7.536.486	8.626.857	233.201
Edificio Hermanos Amunátegui	Constructora E Inmobiliaria Hermanos Amunátegui S.A.	10,01%	9.868.239	987.811	987.811	8.880.428	203.712
Talleres UAI	Fundación Adolfo Ibáñez	2,25%	6.408.068	144.182	144.182	6.263.886	198.586
Edificio Moneda	Inmobiliaria Moneda S.A.	25,66%	3.716.500	953.654	953.654	2.762.846	189.758
Ruta 160 Acceso Norte A Coronel	Constructora RUTA 160 S.A.	81,37%	272.007	221.320	221.320	50.686	179.429
Montaje Campamentos Spence	Sabinco S.A.	88,99%	611.598	544.242	544.242	67.356	172.642
Hotel Plaza El Bosque	Comercial Cerro El Plomo S.A.	3,09%	8.755.417	270.542	270.542	8.484.875	166.699
Piscina De Aireación	Celulosa Arauco Y Constitución S.A.	100,00%	1.419.352	1.419.352	1.419.352	-	165.747
Edificio De Oficinas Y Hotel Vitacura	HPV S.A.	50,56%	12.518.338	6.329.272	6.329.272	6.189.066	152.457
Edificio El Peñon 3	Inmobiliaria El Peñon S.A.	24,27%	2.367.143	574.506	574.506	1.792.637	120.634
Casas Parque Real 4	Cumbre Blancas S.A. Para Fip Gabriela Mistral	60,52%	2.602.844	1.575.241	1.575.241	1.027.603	114.311
Nva Apoquindo Torre 1 Y 3	Inmobiliaria Y Constructora Nueva Apoquindo S.A.	66,03%	676.342	446.619	446.619	229.723	111.048

Diciembre 2010:

PROYECTOS	Cliente	Grado de Avance	Monto Contratado	Ingresos del período	Ingresos acumulados	Obra por ejecutar	Provisión grado de avance
		%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Espacio Urbano	Inmobiliaria KRC Chile Uno Ltda.	24,10%	16.418.022	3.956.743	3.956.743	12.461.279	3.220.230
Campus Viña U.A.I.	Fundación Adolfo Ibáñez (Banco Santander)	68,20%	8.614.083	5.874.805	5.874.805	2.739.278	1.087.216
Caldera Cogeneradora CPP San Fco. Mostazal	Energía Pacifico	58,14%	5.218.491	3.033.987	3.033.987	2.184.504	835.772
Construcción Planta SART CMM Kinross	Minera Maricunga	4,23%	17.497.804	739.902	739.902	16.757.902	739.906

- d) Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2011, 2010 y el 1 de enero de 2010 son los siguientes:

	Segmentos		Total
	Ingeniería y construcción	Desarrollo Inmobiliario	
	M\$	M\$	M\$
Morosidad:			
vigente	32.025.250	875.736	32.900.986
1 a 30 días	5.962.737		5.962.737
31 a 90 días	2.294.499		2.294.499
91 a 365 días	250.856		250.856
sobre 365 días	-	-	-
Totales al 31 de diciembre de 2011	40.533.342	875.736	41.409.078

	Segmentos		Total
	Ingeniería y construcción	Desarrollo Inmobiliario	
	M\$	M\$	M\$
Morosidad:			
vigente	20.516.473	798.491	21.314.964
1 a 30 días	1.439.172		1.439.172
31 a 90 días	999.573		999.573
91 a 365 días	120.000		120.000
sobre 365 días	959.366	-	959.366
Totales al 31 de diciembre de 2010	24.034.584	798.491	24.833.075

	Segmentos		Total
	Ingeniería y construcción	Desarrollo Inmobiliario	
	M\$	M\$	M\$
Morosidad			
vigente	15.214.932	3.679.858	18.894.790
1 a 30 días	3.784.381		3.784.381
31 a 90 días	4.210.651		4.210.651
91 a 365 días	22.121		22.121
sobre 365 días	-	-	-
Totales al 01 de enero de 2010	23.232.085	3.679.858	26.911.943

El valor justo de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar guarda correcta relación con los saldos reflejados en los estados financieros.

e) Deterioro.

El Grupo Echeverría Izquierdo tiene definida su política para el registro de la provisión de pérdidas por deterioro del valor de los deudores comerciales en cuanto se presentan indicios de incobrabilidad de tales deudores.

En el caso del segmento de Ingeniería y Construcción los deudores comerciales son un número acotado, lo que permite el control específico de cada uno. Por tal motivo el análisis de deterioro se maneja caso a caso, determinándose la provisión de incobrable que fuera necesaria en función de la situación financiera de los clientes y/o de la antigüedad de los saldos que éstos presenten.

En el caso del segmento de Desarrollo Inmobiliario la provisión se constituye en función de la antigüedad de los saldos con superioridad a un año de cada cliente en particular, tiempo suficiente para establecer que existen dificultades financieras del deudor. También se establecen provisiones cuando se protestan documentos de los deudores comerciales y/o se han agotados todas las instancias de cobro de la deuda en un plazo razonable.

La tasa de incobrabilidad aplicada para la provisión de pérdidas por deterioro del valor de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, de ambos segmentos generalmente corresponde al 100% del saldo neto adeudado. Esta tasa de incobrabilidad se aplica según se cumplan las condiciones descritas en los párrafos anteriores. Los movimientos de las provisiones de pérdidas por deterioro de deudores son las siguientes:

Provisión por pérdidas por deterioro	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial	(57.138)	(106.941)	(152.779)
(Aumentos) disminuciones del período	<u>(207.636)</u>	<u>49.803</u>	<u>45.838</u>
Totales	<u><u>(264.774)</u></u>	<u><u>(57.138)</u></u>	<u><u>(106.941)</u></u>

10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIERO CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 1 de enero de 2010 es la siguiente:

Gastos anticipados proyectos (1):	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Recoleta 5200	179	142	-
Moneda/Manuel Rodriguez	20.288	-	568.170
Inmobiliaria La Capilla	238	94	-
Santa Ines/ Huechuraba	29	-	-
Gabrila Mistral	481	-	-
Ines Rivas/ Padre Hurtado	26	-	10.385
Rosa/Morande	1.026	-	-
Santa Rosa/San Joaquin	43.921	-	-
Independencia/Zañartu	17.648	-	-
Independencia/Dorsal	25.268	-	-
Brigadier de la Cruz	33.372	-	-
Innova	40.291	-	-
Otros	44	409	-
	<u>182.811</u>	<u>645</u>	<u>578.555</u>
Totales	<u>182.811</u>	<u>645</u>	<u>578.555</u>

(1) Corresponden a gastos en estudios de futuras obras realizadas por la inmobiliaria, identificados principalmente por la dirección o ubicación del proyecto.

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con partes relacionadas se ajustan a lo establecido en los artículos N° 44 y 89 de la Ley 18.046, sobre Sociedades Anónimas.

La Sociedad no ha constituido provisiones por deudas de dudoso cobro a sus partes relacionadas, debido a que estima no existe riesgo de incobrabilidad.

Los traspasos de fondos de corto plazo desde y hacia la matriz, que no correspondan a cobro o pago de servicios, se encuentran bajo la modalidad de cuenta corriente mercantil y no devengan intereses.

11.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2011, 2010 y el 1 de enero de 2010, es la siguiente:

Rut	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31.12.2011 Corrientes M\$	31.12.2010 Corrientes M\$	01.01.2010 Corrientes M\$
76.081.976-K	Consortio Hospital de Rancagua S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	611.665	86.467	-
99.546.980-4	Consortio Brotec. Echeverría Izquierdo y Otros S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Filial	CH\$	-	6.550	6.550
76.122.900-1	Constructora Brotec, Echeverría Izquierdo y Bravo Izquierdo Ltda.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Filial	CH\$	144.070	138.651	135.338
99.519.790-K	Fondos de Inversión Privado Gabriela Mistral	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	-	1.360	100.763
76.630.789-9	Inmobiliaria del Rosario S.A	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	8.918	-	-
76.122.954-0	Inmobiliaria BH	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	472.661	428.707	-
76.163.413-5	Inmobiliaria Vespucio Sur	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	860.773	772.301	-
E-O	Stronghold	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	28.588	21.952	-
99.559.200-2	San Ignacio Fondo de Inversión Privado	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	2.545	1.036	-
76.118.623-K	Constructora e Inmobiliaria Hermanos Amunátegui S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	848.082	582.653	-
78.764.480-5	Inmobiliaria Cerro Campana Ltda.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	2.163	1.905	1.903
96.828.150-K	Inmobiliaria Parque Manantiales S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	86.358	76.009	76.008
96.826.440-0	Inmobiliaria Puente La Dehesa S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	-	-	35.145
79.859.490-7	Inmobiliaria Rucalhue Ltda.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	-	-	218.725
76.348.320-7	Inversiones Inmobiliarias Puerto Nuevo S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	-	494.554	1.086.369
76.788.080-4	Administración GNL Quinteros S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	147.432	-	117.873
76.147.062-0	Consortio Cerro Provincia S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	422	-	-
78.548.230-1	Pares y Alvares S A	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	-	25.044	83.380
Totales						<u>3.213.677</u>	<u>2.637.189</u>	<u>1.862.054</u>

11.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas.

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2011, 2010 y el 1 de enero de 2010, es la siguiente:

Rut	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31.12.2011 Corrientes M\$	31.12.2010 Corrientes M\$	01.01.2010 Corrientes M\$
99.559.200-2	San Ignacio Fondo de Inversión Privado	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	(33.666)	(38.828)	(32.286)
99.559.200-2	San Ignacio Fondo de Inversión Privado	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	-	-	(190.000)
93.343.000-6	Constructora Bío Bío S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	(969.119)	(1.305.239)	(1.382.663)
E-O	Pilotes España	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	(475.146)	-	-
99.553.600-5	Inmobiliaria Víctor Lamas S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	-	(84.005)	(19.638)
78.548.230-1	Pares y Alvares S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	(380.577)	(346.335)	(72.793)
96.826.440-0	Inmobiliaria Puente La Dehesa S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	-	(87.150)	-
79.859.490-7	Inmobiliaria Rucalhue Ltda.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	-	(7.133)	-
99.549.220-2	Inmobiliaria e Inversiones Nuevo Mundo S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	-	(6.406)	(6.406)
	Otras cuentas por pagar a partes relacionadas					(303.012)	-	(643.859)
	Totales					<u>(2.161.520)</u>	<u>(1.875.096)</u>	<u>(2.347.645)</u>

11.3 Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 31 de diciembre de 2011 y 2010.

Empresa	Tipo de relación	Naturaleza de la transacción	Monto de la transacción		Efecto en resultado	
			2011 M\$	2010 M\$	2011 M\$	2010 M\$
Inmobiliaria Víctor Lamas S.A.	Accionistas comunes	Cobros en cuenta corriente	72.000	-	-	-
		Dividendos recibidos	-	150.120	-	-
		Prestamos recibidos en cuenta corriente	-	64.367	-	-
Inmobiliaria Puente La Dehesa S.A.	Accionistas comunes	Devolución de capital	-	35.145	-	-
		Prestamos recibidos en cuenta corriente	-	87.150	-	-
		Devolución de capital	-	218.725	-	-
Inmobiliaria Rucalhue Ltda.	Accionistas comunes	Dividendos recibidos	-	47.497	-	-
		Dividendos recibidos	-	-	-	-
Inmobiliaria Cerro Campana Ltda. FIP Gabriela Mistral	Accionistas comunes	Cobros en cuenta corriente	-	99.402	-	-
	Accionistas comunes	Préstamos otorgados en cuenta corriente	-	-	-	-
Constructora e Inmob. Amunategui	Accionistas comunes	Préstamos otorgados en cuenta corriente	235.365	582.653	-	-
		Aporte capital	-	3.400	-	-
Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A. FIP BH	Accionistas comunes	Cobros en cuenta corriente	-	-	-	-
	Accionistas comunes	Préstamos otorgados en cuenta corriente	43.954	428.707	-	-
FIP Vespucio Sur	Accionistas comunes	Aporte capital	-	4.000	-	-
		Préstamos otorgados en cuenta corriente	88.473	772.301	-	-
FIP El Vergel FIP Santa Victoria	Accionistas comunes	Aporte capital	-	1.275	-	-
	Accionistas comunes	Devolución de capital	-	186.920	-	-
Pares y Alvarez	Accionistas comunes	Dividendos recibidos	-	72.432	-	-
		Prestamos en cuenta corriente	-	-	-	-
		Cobros en cuenta corriente	25.044	58.336	-	-
		Préstamos otorgados en cuenta corriente	142.153	273.543	-	-
Consortio Hospital de Rancagua S.A. Stronghold	Accionistas comunes	Préstamos otorgados en cuenta corriente	16.736	86.466	-	-
	Accionistas comunes	Préstamos otorgados en cuenta corriente	4.516	21.952	-	-
San Ignacio Fondo de Inversión Privado Inversiones e Inmobiliaria Puerto Nuevo S.A.	Accionistas comunes	Devolución de capital	-	-	-	-
		Aporte capital	6.400	1.036	-	-
		Dividendos recibidos	165.300	591.814	-	-
Administración GNL	Accionistas comunes	Devolucion de Prestamos en cuenta corriente	563.754	-	-	-
		Préstamos otorgados en cuenta corriente	143.240	-	-	-
Concesionaria Plaza Mekis S.A.	Accionistas comunes	Cobros en cuenta corriente	-	117.873	-	-
		Prestamos recibidos en cuenta corriente	-	-	-	-
		Pago de prestamos en cuenta corriente	-	190.000	-	-
Inmobiliaria Balmaceda S.A.	Accionistas comunes	Dividendos recibidos	12.750	-	-	-
Inmobiliaria Narvik S.A.	Accionistas comunes	Dividendos recibidos	4.500	-	-	-
Inmobiliaria Alto Vitacura S.A.	Accionistas comunes	Dividendos recibidos	13.350	-	-	-

11.4 Directorio y Gerencia de la Sociedad

Remuneración del Directorio

De acuerdo a lo establecido en la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad debe determinar anualmente la remuneración del Directorio.

La Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 19 de Abril de 2010 acordó que el Directorio no percibiría remuneración en el ejercicio 2010.

La Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 20 de Abril de 2011 acordó que el Directorio no percibiría remuneración en el ejercicio 2011.

En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 28 de Noviembre de 2011 se acordó aumentar el número de integrantes del Directorio de la Sociedad a 7 miembros. En esta Junta se acordó que el Directorio sea remunerado, percibiendo remuneración por concepto de dietas por asistencia a sesiones hasta la Junta Ordinaria del año 2012, fijándose una dieta equivalente a 50 Unidades de Fomento por sesión a la que asistan, según el valor de dicha unidad a la fecha de la sesión respectiva.

Remuneración del Equipo Gerencial y ejecutivos principales

Las remuneraciones percibidas por el equipo gerencial y los ejecutivos principales del Grupo Echeverría Izquierdo ascendieron a M\$3.898.549 durante el ejercicio al 31 de Diciembre de 2011 y a M\$2.982.218 durante el ejercicio al 31 de Diciembre de 2010.

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 1 de enero de 2010, el Grupo de Empresas Echeverría no registra pagos basados en acciones a sus ejecutivos y/o empleados.

12. INVENTARIOS

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2011, 2010 y el 1 de enero de 2010, es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2011

Tipos de inventarios	Segmentos de negocios		Total Consolidado
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Terrenos	5.881.900	-	5.881.900
Inventario de materiales	-	7.372.633	7.372.633
Obras en ejecución	7.730.856	-	7.730.856
Viviendas terminadas	286.204	25.979	312.183
Otros	702.761	-	702.761
Totales	14.601.721	7.398.612	22.000.333

Al 31 de diciembre de 2010

Tipos de inventarios	Segmentos de negocios		Total Consolidado
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Terrenos	3.434.801	-	3.434.801
Inventario de materiales	-	4.411.116	4.411.116
Obras en ejecución	7.548.093	0	7.548.093
Viviendas terminadas	1.171.721	-	1.171.721
Otros	-	-	-
Totales	12.154.615	4.411.116	16.565.731

Al 1 de enero de 2010

Tipos de inventarios	Segmentos de negocios		Total Consolidado
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Terrenos	2.483.404	-	2.483.404
Inventario de materiales	-	3.874.527	3.874.527
Obras en ejecución	1.884.852	0	1.884.852
Viviendas terminadas	4.819.164	-	4.819.164
Otros	-	-	0
Totales	9.187.420	3.874.527	13.061.947

Los costos de ventas rebajados desde el inventario, para los periodos 2011 y 2010, son los siguientes:

Segmentos de negocios	2011 M\$	2010 M\$
Desarrollo inmobiliario	8.124.089	3.911.032
Ingeniería y construcción	116.641.293	103.524.389
Totales	124.765.382	107.435.421

13. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS, CORRIENTES

13.1 Cuentas por cobrar por Impuestos Corrientes

Cuentas por cobrar impuestos corrientes	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Impuestos por recuperar de años anteriores:			
Credito por absorcion de utilidades	-	57.410	40.926
Otros créditos por recuperar	74.817	193.150	377.691
Subtotal	74.817	250.560	418.617
Impuestos por recuperar del año actual:			
Impuestos por recuperar	739.791	100.995	122.637
Pagos provisionales mensuales	1.854.464	1.955.787	1.592.371
Iva crédito fiscal	1.348.357	1.067.883	3.111.178
Crédito por gastos de capacitación	102.276	93.441	153.859
Crédito de activo fijo	20.416	30.678	54.046
Crédito por donaciones	5.050	7.228	17.085
Otros créditos por imputar	870.314	5.912	2.754
Subtotal	4.940.668	3.261.924	5.053.930
Totales	5.015.485	3.512.484	5.472.547

13.2 Cuentas por pagar por Impuestos Corrientes

	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Provisión impuesto a la renta	4.198.697	2.701.262	984.275
Totales	4.198.697	2.701.262	984.275

14. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION Y SOCIEDADES DE CONTROL CONJUNTO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2011, 2010 y el 1 de enero de 2010, es la siguiente:

14.1. Detalle de inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2011

Detalle de subsidiarias significativas	País de origen	Monedda funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 1.1.2011 M\$	Participación en ganancia (pérdida) M\$	Otros incrementos o (decrementos) M\$	Diferencia de Conversión M\$	Provisión déficit final M\$	Saldo al 31.12.2011 M\$
Consorcio Brotec, Echeverría Izquierdo y Otros, S.A.	Chile	Pesos	0,3333	0,3333	50.534	-	320	-	-	50.854
Constructora Brotec El y Bravo Izquierdo Ltda	Chile	Pesos	0,3333	0,3333	(140.703)	-	(1.635)	-	-	-
VSL Sistemas Especiales de Construcción Argentina, S.A.	Argentina	Pesos	0,5000	0,5000	171.600	-	6.684	-	-	178.284
Regemac, S.A.	Chile	Pesos	0,0816	0,0816	56.218	-	80	-	-	56.298
Marketplace, S.A.	Chile	Pesos	0,0195	0,0195	29.468	-	136	-	-	29.604
Fondo de Inversión Privado Gabriela Mistral	Chile	Pesos	0,3757	0,3757	999.023	155.579	(652.322)	-	-	502.280
Fondo de Inversión Privado El Vergel	Chile	Pesos	0,3000	0,3000	412	-	(412)	-	-	-
Fondo de Inversión Privado San Ignacio	Chile	Pesos	0,1727	0,1727	36.836	192	(590)	-	-	36.438
Fondo de Inversión Privado La Viña	Chile	Pesos	0,2500	0,2500	12.386	8.664	(15.449)	-	-	5.601
Fondo de Inversión Privado Quilín	Chile	Pesos	0,2000	0,2000	40.090	4.423	(26.139)	-	-	18.374
Fondo de Inversión Privado Santa Victoria	Chile	Pesos	0,1152	0,1152	52.262	2.091	(56.954)	-	-	-
Fondo de Inversión Privado Belo Horizonte	Chile	Pesos	0,3000	0,3000	555.854	356.108	(900.044)	-	-	11.919
Fondo de Inversión Privado BH	Chile	Pesos	0,3400	0,3400	5.432	(10.180)	-	-	-	-
Fondo de Inversión Privado Vespucio Sur	Chile	Pesos	0,3400	0,3400	6.091	(9.768)	-	-	-	-
Inmobiliaria Balmaceda, S.A.	Chile	Pesos	0,2500	0,2500	(2.992)	(13.078)	(12.750)	-	-	349
Inmobiliaria Rucalhue, Ltda	Chile	Pesos	0,4248	0,4248	(2.002)	(3.351)	-	-	-	15.140
Inmobiliaria Vaticano Alcantara, Ltda	Chile	Pesos	0,4454	0,4454	119.043	8.775	4.613	-	-	132.431
Inmobiliaria Parque Manantial	Chile	Pesos	-	-	(25.587)	(5.216)	30.803	-	-	-
Inmobiliaria Cougar, S.A.	Chile	Pesos	0,2500	0,2500	116.818	2.277	3.955	-	-	123.050
Inmobiliaria Purema, S.A.	Chile	Pesos	0,4000	0,4000	5.762	(1.785)	177	-	-	4.154
Inmobiliaria Puente La Dehesa, S.A.	Chile	Pesos	0,2892	0,2892	62.818	(9.425)	(2.038)	-	-	51.355
Inmobiliaria San Ignacio	Chile	Pesos	-	-	(709)	-	709	-	-	-
Inmobiliaria Alto Vitacura, S.A.	Chile	Pesos	0,2500	0,2500	15.869	1.849	(12.951)	-	-	4.767
Inmobiliaria Hnos Amunategui, S.A.	Chile	Pesos	0,3400	0,3400	2.876	(112.124)	109.248	-	-	-
Inmobiliaria Cerro La Campana, Ltda.	Chile	Pesos	0,4500	0,4500	1.640	(1.113)	780	-	-	1.306
Inmobiliaria Víctor Lamas, S.A.	Chile	Pesos	0,3000	0,3000	425.774	66.214	(75.618)	-	-	416.370
Inmobiliaria Puerto Nuevo, S.A.	Chile	Pesos	0,5000	0,5000	364.591	124.479	(172.111)	-	-	316.959
Inmobiliaria Cerro Piramide, S.A.	Chile	Pesos	0,4000	0,4000	9.827	(1.126)	1.122	-	-	9.823
Inmobiliaria Narvik, S.A.	Chile	Pesos	0,2500	0,2500	5.448	(155)	(5.293)	-	-	-
Pares y Alvarez, S.A.	Chile	Pesos	0,2900	0,2900	1.364.171	420.986	(40.879)	-	-	1.744.278
Inversiones Aricota	Perú	Pesos	0,3300	0,3300	-	-	121.802	-	-	121.802
Consorcio Hospital Rancagua, S.A.	Chile	Pesos	0,3333	0,3333	904.263	284.063	599.991	-	-	1.788.317
Consorcio Cerro Provincia S.A.	Chile	Pesos	0,3333	0,3333	-	64.503	40.000	-	-	104.503
Newall S.A	Chile	Pesos	0,5000	0,5000	-	(40.913)	164.580	-	-	123.667
Totales					5.243.113	1.291.970	(890.185)	-	-	5.847.924

14.2. Detalle de inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2010

Detalle de subsidiarias significativas	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 1.1.2010 M\$	Participación en ganancia (pérdida) M\$	Otros incrementos o (decrementos) M\$	Diferencia de Conversión M\$	Provisión déficit final M\$	Saldo al 31.12.2010 M\$
Consortio Brotec, Echeverría Izquierdo y Otros, S.A.	Chile	Pesos	0,3333	0,3333	57.560	(7.026)	-	-	-	50.534
VSL Sistemas Especiales de Construcción Argentina, S.A.	Argentina	Pesos	0,5000	0,5000	213.884	(12.067)	(30.217)	-	-	171.600
Concesionaria Plaza Mekis S.A.	Chile	Pesos	0,2500	0,2500	619.085	-	(619.085)	-	-	-
Regemac, S.A.	Chile	Pesos	0,0816	0,0816	56.218	-	-	-	-	56.218
Marketplace, S.A.	Chile	Pesos	0,0195	0,0195	37.781	(8.313)	-	-	-	29.468
Fondo de Inversión Privado Gabriela Mistral	Chile	Pesos	0,3757	0,3757	1.106.453	(15.284)	(92.147)	-	-	999.022
Fondo de Inversión Privado El Vergel	Chile	Pesos	0,3000	0,3000	47	(2.041)	2.406	-	-	412
Fondo de Inversión Privado San Ignacio	Chile	Pesos	0,1727	0,1727	37.508	(618)	(54)	-	-	36.836
Fondo de Inversión Privado La Viña	Chile	Pesos	0,2500	0,2500	145.635	(13.856)	(119.394)	-	-	12.385
Fondo de Inversión Privado Quilin	Chile	Pesos	0,2000	0,2000	334.062	52.834	(346.806)	-	-	40.090
Fondo de Inversión Privado Santa Victoria	Chile	Pesos	0,1152	0,1152	288.779	22.838	(259.355)	-	-	52.262
Fondo de Inversión Privado Belo Horizonte	Chile	Pesos	0,3000	0,3000	499.993	55.861	-	-	-	555.854
Fondo de Inversión Privado BH	Chile	Pesos	0,3400	0,3400	-	-	3.520	-	-	3.520
Fondo de Inversión Privado Vespucio Sur	Chile	Pesos	0,3400	0,3400	-	-	4.000	-	-	4.000
Inmobiliaria Balmaceda, S.A.	Chile	Pesos	0,2500	0,2500	26.081	(9.662)	-	-	-	16.419
Inmobiliaria Rucalhue, Ltda	Chile	Pesos	0,4248	0,4248	-	159.252	(138.759)	-	-	20.493
Inmobiliaria Vaticano Alcantara, Ltda	Chile	Pesos	0,4454	0,4454	118.610	434	-	-	-	119.044
Inmobiliaria Cougar, S.A.	Chile	Pesos	0,2500	0,2500	115.498	1.320	-	-	-	116.818
Inmobiliaria Purema, S.A.	Chile	Pesos	0,4000	0,4000	7.039	(1.277)	-	-	-	5.762
Inmobiliaria Puente La Dehesa, S.A.	Chile	Pesos	0,2892	0,2892	84.341	(21.523)	-	-	-	62.818
Inmobiliaria Cerro Piramide, S.A.	Chile	Pesos	0,4000	0,4000	11.094	(1.267)	-	-	-	9.827
Inmobiliaria Narvik, S.A.	Chile	Pesos	0,2500	0,2500	5.637	(189)	-	-	-	5.448
Inmobiliaria Cerro La Campana, Ltda.	Chile	Pesos	0,4500	0,4500	8.249	(6.609)	-	-	-	1.640
Inmobiliaria Alto Vitacura, S.A.	Chile	Pesos	0,2500	0,2500	26.068	(10.199)	-	-	-	15.869
Inmobiliaria Victor Lamas, S.A.	Chile	Pesos	0,3000	0,3000	434.571	141.819	(150.616)	-	-	425.774
Inmobiliaria Puerto Nuevo, S.A.	Chile	Pesos	0,5000	0,5000	202.229	162.362	-	-	-	364.591
Inmobiliaria Hnos Amunategui, S.A.	Chile	Pesos	0,3400	0,3400	-	-	2.876	-	-	2.876
Pares y Alvarez, S.A.	Chile	Pesos	0,2900	0,2900	1.179.806	136.292	48.073	-	-	1.364.171
EI Asesoría y Gestión S.A.	Chile	Pesos	0,0000	0,0000	-	-	10	-	-	10
Consortio Hospital Rancagua, S.A.	Chile	Pesos	0,3333	0,3333	600.000	295.561	-	8.693	-	904.254
Totales					6.216.228	918.642	(1.695.548)	8.693	-	5.448.015

14.3. Detalle de inversiones en asociadas al 1 de enero de 2010

Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01.01.2009 M\$	Participación en ganancia (pérdida) M\$	Otros incrementos o (decrementos) M\$	Diferencia de conversión M\$	Provisión déficit filial M\$	Saldo al 01.01.2010 M\$
Construcción Ingeniería y Constructora VEI, Ltda.	Chile	Pesos	0,00%	0,00%	(1.399.309)	-	1.399.309	-	-	-
Consortio Brotec, Echeverría Izquierdo y Otros, S.A.	Chile	Pesos	33,33%	33,33%	65.447	(7.887)	-	-	-	57.560
VSL Sistemas Especiales de Construcción Argentina, S.A.	Argentina	Pesos	50,00%	50,00%	227.157	71.877	(85.150)	-	-	213.884
Concesionaria Plaza Mekis, S.A.	Chile	Pesos	25,00%	25,00%	578.420	40.665	-	-	-	619.085
Regemac, S.A.	Chile	Pesos	8,16%	8,16%	56.218	-	-	-	-	56.218
Marketplace, S.A.	Chile	Pesos	1,95%	1,95%	37.781	-	-	-	-	37.781
Fondo de Inversión Privado Gabriela Mistral	Chile	Pesos	37,57%	37,57%	1.050.614	55.839	-	-	-	1.106.453
Fondo de Inversión Privado El Vergel	Chile	Pesos	30,00%	30,00%	620	(573)	-	-	-	47
Fondo de Inversión Privado San Ignacio	Chile	Pesos	17,27%	17,27%	39.458	(1.950)	-	-	-	37.508
Fondo de Inversión Privado La Viña	Chile	Pesos	25,00%	25,00%	363.277	(750)	(216.892)	-	-	145.635
Fondo de Inversión Privado Quilin	Chile	Pesos	20,00%	20,00%	533.896	85.167	(285.001)	-	-	334.062
Fondo de Inversión Privado Santa Victoria	Chile	Pesos	11,52%	11,52%	190.301	98.478	-	-	-	288.779
Fondo de Inversión Privado Belo Horizonte	Chile	Pesos	30,00%	30,00%	522.480	(22.487)	-	-	-	499.993
Inmobiliaria Balmaceda, S.A.	Chile	Pesos	25,00%	25,00%	36.639	(10.558)	-	-	-	26.081
Inmobiliaria Vaticano Alcantara, Ltda	Chile	Pesos	44,54%	44,54%	117.421	1.189	-	-	-	118.610
Inmobiliaria Cougar, S.A.	Chile	Pesos	25,00%	25,00%	134.853	(2.855)	(16.500)	-	-	115.498
Inmobiliaria Purema, S.A.	Chile	Pesos	40,00%	40,00%	6.885	154	-	-	-	7.039
Inmobiliaria Puente La Dehesa, S.A.	Chile	Pesos	28,92%	28,92%	119.481	(35.140)	-	-	-	84.341
Inmobiliaria Crisantemos, S.A.	Chile	Pesos	0,00%	0,00%	(34)	-	34	-	-	-
Inmobiliaria Cerro Piramide, S.A.	Chile	Pesos	40,00%	40,00%	12.470	(1.376)	-	-	-	11.094
Inmobiliaria Narvik, S.A.	Chile	Pesos	25,00%	25,00%	5.458	179	-	-	-	5.637
Inmobiliaria Cerro La Campana, Ltda.	Chile	Pesos	45,00%	45,00%	25.224	(3.475)	(13.500)	-	-	8.249
Inmobiliaria Alto Vitacura, S.A.	Chile	Pesos	25,00%	25,00%	29.144	(3.076)	-	-	-	26.068
Inmobiliaria Victor Lamas, S.A.	Chile	Pesos	30,00%	30,00%	1.075.395	211.386	(852.210)	-	-	434.571
Inmobiliaria Nuevo Mundo, S.A.	Chile	Pesos	0,00%	0,00%	765.732	38.080	(803.812)	-	-	(0)
Inmobiliaria Puerto Nuevo, S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	146.927	55.302	-	-	-	202.229
Pares y Alvarez, S.A.	Chile	Pesos	29,00%	29,00%	1.177.682	2.124	-	-	-	1.179.806
Consortio Hospital Rancagua, S.A.	Chile	Pesos	33,33%	33,33%	-	-	600.000	-	-	600.000
Totales					5.919.637	570.313	(273.722)	-	-	6.216.228

15. ACTIVOS INTANGIBLES

a) La composición del rubro al 31 de diciembre de 2011, 2010 y el 1 de enero de 2010 es el siguiente:

Activos intangibles neto	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Licencia/software	38.224	156.976	91.388
Activos intangibles brutos	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Licencia/software bruto	391.744	377.918	242.745
Amortización acumulada y deterioro del valor	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Amortizacion licencia/software	(353.520)	(220.942)	(151.357)

b) El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro intangible al 31 de diciembre de 2011, 2010 y el 1 de enero de 2010, es el siguiente:

Vidas útiles estimadas o tasas de amortización utilizadas	Años de vida máxima	Años de vida mínima	Años de vida mínima
Programas Informáticos (licencias software)	3	3	3

c) El movimiento de intangibles al 31 de diciembre de 2011, 2010 y el 1 de enero de 2010 es el siguiente:

Movimientos en activos intangibles	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Saldo inicial	156.976	91.388	77.211
Adiciones	13.826	135.173	68.746
Amortización	(132.578)	(69.585)	(54.569)
Total cambios	(118.752)	65.588	14.177
Activos intangibles neto	38.224	156.976	91.388

16. PLUSVALIA

Plusvalía comprada - El saldo del Menor Valor al 31 de diciembre de 2011, 2010 y el 1 de enero de 2010 es el siguiente:

RUT	Sociedad	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
76.493.850-K	Pares y Alvarez S.A.	689.840	689.840	689.840

17. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

17.1. Detalle de los rubros

La composición de este rubro es el siguiente al 31 de diciembre de 2011, 2010 y el 1 de enero de 2010 es el siguiente:

Clases de propiedades, plantas y equipos, neto	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Terrenos	182.216	251.887	251.887
Edificaciones	101.770	267.233	409.915
Maquinarias y equipos	11.950.637	9.846.545	9.141.553
Activos en leasing	3.166.792	2.843.232	3.713.540
Vehículos	173.595	219.729	207.286
Muebles de oficina	193.760	162.804	220.139
Maquinaria de oficina	4.829	5.892	6.380
Otras propiedades, planta y equipo	-	-	186.496
Totales	15.773.599	13.597.322	14.137.196

Clases de propiedades, plantas y equipos, bruto	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Terrenos	182.216	251.887	251.887
Edificaciones	310.793	425.266	529.342
Maquinarias y equipos	17.585.178	12.876.568	11.185.579
Activos en leasing	5.936.813	5.086.670	5.086.770
Vehículos	394.337	372.650	386.400
Muebles de oficina	856.461	391.951	391.775
Maquinaria de oficina	18.325	177.007	175.053
Otras propiedades, planta y equipo	-	-	231.962
Totales	25.284.123	19.581.999	18.238.768

Depreciación acumulada	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Edificaciones	(209.023)	(158.033)	(119.427)
Maquinarias y equipos	(5.634.541)	(3.030.023)	(2.044.026)
Activos en leasing	(2.770.021)	(2.243.438)	(1.373.230)
Vehículos	(220.742)	(152.921)	(179.114)
Muebles de oficina	(662.701)	(229.147)	(171.636)
Maquinaria de oficina	(13.496)	(171.115)	(168.673)
Otras propiedades, planta y equipo	-	-	(45.466)
Totales	(9.510.524)	(5.984.677)	(4.101.572)

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 no existen propiedades, planta y equipos hipotecados, excepto por aquellos señalados en Nota 29 II) punto 3 a los estados financieros.

17.2. Vidas útiles

El siguiente cuadro muestra las vidas útiles técnicas para los bienes de Propiedad, planta y equipos.

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

17.3. Reconciliación de cambios en propiedades plantas y equipos

El siguiente cuadro muestra el detalle de reconciliación de cambios en propiedades plantas y equipos, por clases al 31 de diciembre de 2011, 2010 y el 1 de enero de 2010:

	Terrenos M\$	Edificaciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Activos en leasing M\$	Vehículos M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinaria de oficina M\$	Otras propiedades, planta y equipo M\$	Propiedades, planta y equipo, neto M\$
Movimientos año 2011									
Saldo al 1.01.2011	251.887	267.233	9.846.545	2.843.232	219.729	162.804	5.892	-	13.597.322
Cambios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adiciones	-	-	1.300.358	1.032.066	-	25.405	-	-	2.357.829
Adquisiciones mediante combinaciones de negocios	-	-	(2.503)	-	(45.448)	-	-	-	(47.951)
Desapropiaciones	-	-	(335.911)	-	-	(237)	-	-	(336.148)
Retiros	-	-	(523.274)	(429.898)	(48.818)	(22.383)	(423)	-	(1.024.796)
Gasto por depreciación	-	(361.033)	(1.416.765)	(653.078)	(88.492)	(65.091)	(2.738)	-	(2.587.197)
Otros Incrementos (decrementos)	(69.671)	195.570	3.082.187	374.470	136.624	93.262	2.098	-	3.814.540
Saldo al 31.12.11	182.216	101.770	11.950.637	3.166.792	173.595	193.760	4.829	-	15.773.599
Movimientos año 2010									
Saldo al 1.01.2010	251.887	409.915	9.141.553	3.713.540	207.286	220.139	6.380	186.496	14.137.196
Traspaso	-	-	186.496	-	-	-	-	(186.496)	-
Cambios	-	-	727.441	-	81.434	14.812	-	-	823.687
Adiciones	-	-	929.931	-	17.215	17.681	-	-	964.827
Adquisiciones mediante combinaciones de negocios	-	(126.223)	(178.803)	-	(22.724)	-	-	-	(327.750)
Desapropiaciones	-	-	(3.915)	(9.777)	(2.252)	(301)	-	-	(16.245)
Retiros	-	(83.716)	(355.408)	(460.863)	(47.577)	(46.363)	(564)	-	(994.491)
Gasto por depreciación	-	67.257	(600.750)	(399.668)	(13.653)	(43.164)	76	-	(989.902)
Saldo al 31.12.2010	251.887	267.233	9.846.545	2.843.232	219.729	162.804	5.892	-	13.597.322

18. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los impuestos diferidos registrados al 31 de diciembre de 2011, 2010 y el 1 de enero de 2010 es el siguiente:

18.1. Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	2.935.668	2.131.300	1.350.319
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	10.653	22.931	25.541
Activos por impuestos diferido relativos a provisión vacaciones	151.381	159.456	120.853
Activos por impuestos diferido relativos a intangibles	177.748	-	43.979
Activos por impuestos diferido relativos a otros	103.277	295.670	181.820
Totales	3.378.727	2.609.357	1.722.512

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

18.2. Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Activos por impuestos diferido relativos a efectos	-	(549.692)	216.282
Pasivos por impuestos diferido activo fijo	(2.335.801)	(1.287.329)	575.430
Totales	(2.335.801)	(1.837.021)	791.712

18.3. Los movimientos de impuesto diferido del estado de situación son los siguientes:

Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	1.837.021	791.712
Incremento (decremento) en pasivos por impuestos diferidos	-	1.045.309
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, total	498.780	-
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	2.335.801	1.837.021

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

Gasto (ingreso) por Impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida (presentación)	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(3.432.458)	(2.336.215)
Beneficio fiscal que surge de activos por impuestos no reconocidos previamente usados para reducir el gasto por impuesto corriente	-	97.249
Beneficio por absorción de pérdida PPUA	-	20.546
Ajustes al impuesto corriente del periodo anterior	-	-
Beneficio fiscal por recuperacion de impuestos	(4.140)	-
Otro gasto por impuesto corriente	-	(3.647)
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	(3.436.598)	(2.222.067)
Ingreso diferido (gasto) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	440.049	(158.464)
Beneficio fiscal que surge de activos por impuestos no reconocidos previamente usados para reducir el gasto por impuesto diferido	(479)	(556.462)
Gasto por impuestos diferidos que surgen de las reducciones de valor o reversión de las reducciones de valor de activos por impuestos diferidos durante la evaluación de su utilidad	-	-
Otro gasto por impuesto diferido	-	-
Gasto por impuestos diferidos, neto, total	439.570	(714.926)
Gasto (ingreso) por impuestos relativo a cambios en las políticas contables y errores	-	-
Efecto del cambio en la situación fiscal de la entidad o de sus accionistas	-	-
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(2.997.028)	(2.936.993)

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

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

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(3.621.806)	(3.119.574)
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imponibles	-	(156.169)
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	624.778	338.750
Efecto impositivo de beneficio fiscal no reconocido anteriormente en el estado de resultados	-	-
Efecto impositivo de una nueva evaluación de activos por impuestos diferidos no reconocidos	-	-
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en periodos anteriores	-	-
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	-	-
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total	624.778	182.581
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(2.997.028)	(2.936.993)

Con fecha 29 de julio de 2010 se promulgó la Ley N° 20.455, “Modifica diversos cuerpos legales para obtener recursos destinados al financiamiento de la reconstrucción del país”, la cual fue publicada en el Diario Oficial con fecha 31 de julio de 2010. Esta ley, entre otros aspectos, establece un aumento transitorio de la tasa de impuesto a la renta para los años comerciales 2011 y 2012 (a un 20% y 18,5%, respectivamente), volviendo nuevamente al 17% el año 2013.

19. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro para los cierres al 31 de diciembre de 2011, 2010 y el 1 de enero de 2010 es el siguiente:

19.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros corrientes	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Préstamos bancarios	7.886.425	3.905.659	5.635.407
Arrendamiento financiero	1.249.544	2.157.109	2.528.666
Obligaciones por factoring	-	-	4.071.503
Totales	<u>9.135.969</u>	<u>6.062.768</u>	<u>12.235.576</u>
Otros pasivos financieros no corrientes	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Préstamos bancarios	624.779	773.076	922.294
Arrendamiento financiero	1.179.241	595.106	2.206.472
Totales	<u>1.804.020</u>	<u>1.368.182</u>	<u>3.128.766</u>

19.2. Desglose de monedas y vencimientos

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Corriente			No Corriente			
						Hasta 1 mes M\$	1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Total Corriente al 31.12.2011 M\$	1 a 5 Años M\$	5 o Más Años M\$	Total no corriente al 31.12.2011 M\$
Chile	Banco Estado	UF	Constante	3,64%	0,0428	494.486	-	-	494.486	-	-	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	5,12%	0,0552	-	105.467	-	105.467	-	-	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	5,54%	0,0402	-	-	120.832	120.832	-	-	-
Chile	Banco Estado	\$	Constante	6,75%	0,0506	-	605.590	-	605.590	-	-	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	3,84%	0,0550	413.998	-	-	413.998	-	-	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	5,15%	0,0394	-	244.639	-	244.639	-	-	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	5,60%	0,0502	-	-	183.240	183.240	-	-	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	4,61%	0,0396	591.439	-	-	591.439	-	-	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	5,15%	0,0396	-	478.056	-	478.056	-	-	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	3,92%	0,0675	540.125	-	-	540.125	-	-	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	5,00%	0,0408	492.308	-	-	492.308	-	-	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	5,79%	0,0480	-	-	330.009	330.009	-	-	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	6,20%	0,0470	-	447.877	-	447.877	-	-	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	3,95%	0,0468	483.950	-	-	483.950	-	-	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	5,13%	0,0468	-	359.348	-	359.348	-	-	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	6,32%	0,0468	-	291.094	-	291.094	-	-	-
Chile	Banco Itaú	UF	Constante	3,60%	0,0468	150.580	-	-	150.580	-	-	-
Chile	Banco Itaú	UF	Constante	4,80%	0,0468	145.535	-	-	145.535	-	-	-
Chile	Banco Itaú	UF	Constante	4,70%	0,0468	215.001	-	-	215.001	-	-	-
Chile	Banco Itaú	UF	Constante	5,68%	0,0468	-	-	305.412	305.412	-	-	-
Chile	Banco Itaú	UF	Constante	3,60%	0,0468	-	-	146.085	146.085	-	-	-
Chile	Banco Itaú	UF	Constante	4,70%	0,0468	-	246.867	-	246.867	-	-	-
Chile	Banco Itaú	UF	Constante	5,68%	0,0468	-	-	300.341	300.341	-	-	-
Chile	Banco Bice	\$	Constante	6,80%	0,0468	-	-	178.507	178.507	-	624.779	624.779
Chile	Banco Scotiabank	US\$	Constante	6,50%		-	15.638	-	15.639	-	-	-
Total préstamos bancarios						<u>3.527.422</u>	<u>2.794.576</u>	<u>1.564.426</u>	<u>7.886.425</u>	<u>-</u>	<u>624.779</u>	<u>624.779</u>

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Corriente			No Corriente			
						Hasta 1 mes M\$	1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Total Corriente al 31.12.2010 M\$	1 a 5 Años M\$	5 o Más Años M\$	Total no corriente al 31.12.2010 M\$
Chile	Corpbanca	UF	Constante	5,30%	5,30%	-	101.236	-	101.236	-	-	-
Chile	Corpbanca	UF	Constante	4,90%	4,90%	-	80.481	-	80.481	-	-	-
Chile	Corpbanca	UF	Constante	5,30%	5,30%	-	101.236	-	101.236	-	-	-
Chile	Corpbanca	UF	Constante	4,90%	4,90%	-	443.449	-	443.449	-	-	-
Chile	Corpbanca	UF	Constante	4,90%	4,90%	-	452.707	-	452.707	-	-	-
Chile	Corpbanca	UF	Constante	4,71%	4,71%	345.810	-	-	345.810	-	-	-
Chile	Corpbanca	UF	Constante	5,30%	5,30%	-	80.926	-	80.926	-	-	-
Chile	Corpbanca	UF	Constante	4,70%	4,70%	328.892	-	-	328.892	-	-	-
Chile	Corpbanca	\$	Constante	5,88%	5,88%	1.015.353	-	-	1.015.353	-	-	-
Chile	Corpbanca	UF	Constante	4,70%	4,70%	-	60.621	-	60.621	-	-	-
Chile	Corpbanca	UF	Constante	4,70%	4,70%	297.902	-	-	297.902	-	-	-
Chile	Corpbanca	UF	Constante	4,36%	4,36%	425.251	-	-	425.251	-	-	-
Chile	Corpbanca	\$	Constante	6,80%	6,80%	-	-	171.795	171.795	773.076	-	773.076
Total préstamos bancarios						<u>2.413.208</u>	<u>1.320.656</u>	<u>171.795</u>	<u>3.905.659</u>	<u>773.076</u>	<u>-</u>	<u>773.076</u>

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Hasta 1 mes M\$	Corriente		Total Corriente al 3.12.2009 M\$	No Corriente		Total no corriente al 01.01.2010 M\$
							1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	5 o Más Años M\$	
Chile	Banco Corpbanca	\$	Constante	0,33%	0,33%	-	296.033	-	296.033	-	-	-
Chile	Banco Corpbanca	\$	Constante	0,29%	0,29%	201.701	-	-	201.701	-	-	-
Chile	Banco Corpbanca	\$	Constante	0,27%	0,27%	-	190.916	-	190.916	-	-	-
Chile	Banco Corpbanca	\$	Constante	0,29%	0,29%	568.631	-	-	568.631	-	-	-
Chile	Banco Corpbanca	\$	Constante	0,33%	0,33%	-	362.020	-	362.020	-	-	-
Chile	Banco Corpbanca	\$	Constante	0,29%	0,29%	395.563	-	-	395.563	-	-	-
Chile	Banco Corpbanca	\$	Constante	0,33%	0,33%	-	294.509	-	294.509	-	-	-
Chile	Banco Corpbanca	UF	Constante	1,70%	1,70%	545.139	-	-	545.139	-	-	-
Chile	Banco Corpbanca	\$	Constante	0,29%	0,29%	340.895	-	-	340.895	-	-	-
Chile	Banco Corpbanca	\$	Constante	0,25%	0,25%	-	101.178	-	101.178	-	-	-
Chile	Banco Corpbanca	\$	Constante	0,32%	0,32%	-	-	100.161	100.161	-	-	-
Chile	Banco Corpbanca	\$	Constante	0,32%	0,32%	-	-	80.068	80.068	-	-	-
Chile	Banco BBVA	\$	Constante	-	-	-	-	1.322.738	1.322.738	-	-	-
Chile	Banco Bice	\$	Semestral	€ 0,07	6,80%	-	-	167.690	167.690	922.294	-	922.294
Chile	Banco BBVA	\$	Vencimiento	-	-	-	668.165,00	-	668.165	-	-	-
Total préstamos bancarios						<u>2.051.928</u>	<u>1.912.823</u>	<u>1.670.657</u>	<u>5.635.407</u>	<u>922.294</u>	<u>-</u>	<u>922.294</u>

Para los “Otros pasivos financieros no corrientes”, la tasa nominal es igual a la tasa efectiva, debido principalmente a que no existen gastos operacionales asociados a estos pasivos financieros.

19.3. Obligaciones por arrendamiento financiero

a) El detalle al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente;

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor presente al 31.12.2011 M\$
Menor a un año	1.313.884	(64.340)	1.249.544
Entre un año y cinco años	1.234.014	(54.773)	1.179.241
Más de cinco años	-	-	-
Totales	2.547.898	(119.113)	2.428.785

31-dic-11

Maquinaria	Institución Financiera / Banco	TOTAL \$	C/P \$	L/P \$	Plazo	Moneda	último Vencimiento
BG24H #810-#1420	BBVA	434.617	318.963	115.654	60	UF	abril-2013
BG -28 #2550	BBVA	772.883	174.653	598.230	60	UF	junio-2016
Perforadora Comacchio MC 800 serie 1705	CHILE	120.552	43.837	76.715	36	UF	septiembre-2014
Perforadora Klemm KR909-1	CHILE	123.432	43.564	79.868	36	UF	octubre-2014
Osciladora Bauer BV1500/4 #223; Central Hidraulica Bauer HD400#26	CORPBANCA	65.076	41.100	23.975	24	UF	julio-2013
Grua Link Belt LS 108 año 2008	ESTADO	149.259	85.291	63.968	36	UF	septiembre-2013
Compresor Atlas Copco	ESTADO	36.076	24.051	12.025	24	UF	septiembre-2013
Compresores Atlas Copco	ESTADO	114.364	72.230	42.134	24	UF	septiembre-2013
Grúa Telescópica Sennebogen 613-R	ESTADO	128.449	48.168	80.281	36	UF	septiembre-2014
Link Belt LS108	ITAÚ	51.608	51.608	-	48	UF	junio-2012
Perforadora Hidraulica Klemm Modelo KR806-2D año2010	ITAÚ	66.880	66.880	-	24	UF	agosto-2012
Perforadora Sandvik 800R	ITAÚ	87.184	40.239	46.945	36	UF	febrero-2014
GRUA LIEBHER	ITAÚ	150.899	150.899	-	36	UF	abril-2012
Bomba y Planta de Mezclado Jet Grouting	SANTANDER	98.611	59.167	39.444	36	UF	agosto-2013
CAMION MACK	SCOTIABANK	28.894	28.894	-	36	UF	abril-2012
		2.428.785	1.249.544	1.179.241			

b) El detalle al 31 de diciembre de 2010 es el siguiente;

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor presente al 31.12.2010 M\$
Menor a un año	2.292.220	(135.111)	2.157.109
Entre un año y cinco años	736.593	(141.487)	595.106
Más de cinco años	-	-	-
Totales	3.028.813	(276.598)	2.752.215

31-dic-10

Maquinaria	Institución Financiera / Banco	TOTAL \$	C/P \$	L/P \$	Plazo	Moneda	último Vencimiento
BG24H #810-#1420	BBVA	436.255	287.719	148.536	60	UF	abril-2013
2 Camiones Mack + Autobombas Putzmeister	BBVA	156.671	156.671	-	44	UF	diciembre-2011
3 GRUA MARCA TEREX	CHILE	241.008	241.008	-	36	UF	septiembre-2011
BG-18	ESTADO	18.779	18.779	-	48	UF	febrero-2011
Grua Link Belt LS 108 H5 año 2008	ESTADO	225.728	82.083	143.645	36	UF	septiembre-2013
Liebherr HS855-2007	ITAÚ	80.536	80.536	-	48	UF	junio-2011
BG -28 #1220	ITAÚ	123.317	123.317	-	48	UF	julio-2011
Link Belt LS108	ITAÚ	149.000	99.333	49.667	48	UF	junio-2012
Boart Long Year	ITAÚ	35.692	35.692	-	37	UF	julio-2011
Perforadora hidraulica Tamrock	ITAÚ	48.429	48.429	-	36	UF	diciembre-2011
Perforadora Hidraulica Klemm Modelo KR806-2D año2010	ITAÚ	160.912	96.547	64.365	24	UF	agosto-2012
GRUA LIEBHER	ITAÚ	539.775	460.889	78.886	36	UF	abril-2012
Bomba y Planta de Mezclado Jet Grouting	SANTANDER	151.844	56.941	94.902	36	UF	agosto-2013
GRUA AMERICAN MODELA A 1500 HC AÑO 1999 (USADA)	SCOTIABANK	39.059	39.059	-	60	UF	abril-2011
2 GRUA TEREX HC - GRUA TORRE POTAIN	SCOTIABANK	233.980	233.980	-	36	UF	diciembre-2011
CAMION MACK	SCOTIABANK	111.229	96.124	15.105	36	UF	abril-2012
		2.752.215	2.157.109	595.106			

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

20. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR, CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2011, 2010 y el 1 de enero de 2010, es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Proveedores	15.837.523	13.182.439	10.478.456
Anticipo clientes	18.991.566	17.936.760	10.557.077
Documentos por pagar	4.219.178	252.195	1.160.780
Retenciones	3.834.457	3.712.467	6.029.665
Dividendos por pagar	4.336.498	6.742.584	2.894.800
Otras cuentas por pagar	-	209.252	170.422
Totales	47.219.222	42.035.697	31.291.200

21. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2011, 2010 y el 1 de enero 2010, corresponde principalmente a la provisión por déficit en filiales y el detalle es el siguiente:

	Saldo al 31.12.2011 M\$	Saldo al 31.12.2010 M\$	Saldo al 01.01.2010 M\$
Constructora Brotec EI y Bravo Izquierdo Ltda	142.338	140.654	-
Fondo de Inversión Privado BH	5.233	-	-
Fondo de Inversión Privado Vespucio Sur	12.751	-	-
Inmobiliaria Parque Manantial	73.472	25.587	-
Inmobiliaria San Ignacio	489	709	-
Inmobiliaria Narvik S.A.	5.124	-	-
Inmobiliaria Hnos Amunategui S.A.	109.112	-	-
Otras cuentas con relacionadas	165.064	165.064	-
Totales	513.583	332.014	-

22. OTRAS PROVISIONES A CORTO Y LARGO PLAZO

22.1. Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2011, 2010 y el 1 de enero de 2010 es el siguiente:

Provisiones corrientes	31.12.2011		31.12.2010		01.01.2010	
	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisiones vacaciones	2.083.580	-	-	-	-	-
Provision bonos por pagar	131.332	-	-	-	-	-
Provision servicios por cobrar	120.000	-	-	-	-	-
Provision Impuestos	201.082	-	-	-	-	-
Provisión garantías postventa	634.239	-	656.045	-	549.988	-
Otras provisiones	82.986	-	85.079	-	286.598	-
Totales	3.253.219	-	741.124	-	836.586	-

Información adicional

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

22.2 Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes

a) El detalle al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

Clase de provisiones	31.12.2011						Totales M\$
	Corriente						
	Provisión vacaciones M\$	Provisión bonos por pagar M\$	Provisión servicios por cobrar M\$	Provisión impuestos M\$	Garantía post-venta M\$	Otras provisiones M\$	
Saldo inicial al 1.1.2011	-	-	-	-	656.045	85.079	741.124
Movimientos en provisiones	2.083.580	131.332	120.000	201.082	-	82.986	2.618.980
Incremento (decremento) en provisiones existentes	-	-	-	-	(21.806)	(85.079)	(106.885)
Totales	2.083.580	131.332	120.000	201.082	634.239	82.986	3.253.219

b) El detalle al 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

Clase de provisiones	31.12.2010		
	Corriente		
	Garantía post-venta M\$	Otras provisiones M\$	Totales M\$
Saldo inicial al 1.1.2010	549.988	286.598	836.586
Movimientos en provisiones	-	-	-
Incremento (decremento) en provisiones existentes	106.057	(201.519)	(95.462)
Totales	656.045	85.079	741.124

c) El detalle al 1 de enero de 2010 es el siguiente:

Clase de provisiones	01.01.2010		
	Corriente		
	Garantía post-venta M\$	Otras provisiones M\$	Total
Saldo inicial al 1.1.2009	720.210	234.798	955.008
Movimientos en provisiones			
Incremento (decremento) en provisiones existentes	(170.222)	51.800	(118.422)
Totales	549.988	286.598	836.586

23. PATRIMONIO NETO

23.1 Capital suscrito y pagado

Echeverría Izquierdo gestiona y administra el capital con el objeto de desarrollar su plan de crecimiento en forma sólida, diversificada, fortaleciendo sus distintas áreas de negocio, y logrando expandir sus operaciones hacia otros mercados y segmentos de mercado. Esta gestión permite garantizar el financiamiento del ciclo operacional de la Sociedad.

Los recursos de la Sociedad se obtienen de la operación propia o a través de financiamientos externos.

La forma de administrar el capital se hace resguardando una sana estructura financiera, con índices de liquidez, endeudamiento y resguardos patrimoniales adecuados.

Al 31 de diciembre de 2010 el capital social asciende a M\$14.821.071.

Con fecha 16 de septiembre de 2011, en Junta Extraordinaria de Accionistas se acordó aumentar el capital social a la suma de M\$15.481.546, mediante la emisión de 683.802 acciones de pago, sin valor nominal, las que fueron íntegramente suscritas y pagadas.

Con fecha 26 de Septiembre de 2011, en Junta Extraordinaria de Accionistas se acordó aumentar el capital social a la suma de M\$38.815.663, mediante la emisión de 2.358.434 acciones de pago, sin valor nominal, las que fueron íntegramente suscritas y pagadas.

Al 31 de diciembre de 2011 el capital social asciende a M\$38.815.664.

23.2. Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2010 el capital de la Sociedad está representado por 1.498.000 acciones suscritas y pagadas sin valor nominal.

Al 31 de diciembre de 2011 el capital de la Sociedad está representado por 454.023.600 acciones suscritas y pagadas sin valor nominal.

23.3. Dividendos

a) Dividendos pagados 2011

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 20 de abril de 2011, se acordó pagar un dividendo definitivo, en dinero, ascendente a M\$2.754.401.

En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 29 de agosto de 2011, se acordó pagar un dividendo definitivo, en dinero, ascendente a M\$18.869.425.

Efecto en patrimonio neto	31.12.2011 M\$
Dividendo mínimo al 31.12.2010	3.156.065
Dividendo efectivamente pagado en 2011	(21.623.826)
Dividendo mínimo al 31.12.2011	<u>3.629.709</u>
Efecto en dividendo mínimo	<u><u>(14.838.052)</u></u>

b) Dividendos pagados 2010

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 19 de abril de 2010, se acordó pagar un dividendo definitivo, en dinero, ascendente a M\$1.603.605.

Efecto en patrimonio neto	31.12.2010 M\$
Dividendo mínimo al 31.12.2009	1.551.647
Dividendo efectivamente pagado en 2010	(1.603.605)
Dividendo mínimo al 31.12.2010	<u>3.208.023</u>
Efecto en dividendo mínimo	<u><u>3.156.065</u></u>

23.4. Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

Otras partidas del patrimonio	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Reservas por diferencias de cambio por conversión	(52.444)	(52.444)	(35.405)
Reconocimiento de efectos por conversión	(184.258)	(184.258)	740.106
Otros	(884)	-	-
Reconocimiento de efecto por unificación de intereses (1)	<u>4.425.341</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Totales	<u><u>4.187.755</u></u>	<u><u>(236.702)</u></u>	<u><u>704.701</u></u>

(1) Con fecha 16 de septiembre de 2011 las sociedades Inmobiliaria Inversiones Pergue Ltda., Inmobiliaria Vegas Negras Ltda. e Inversiones Baiz Ltda. pagaron aporte de capital de la Sociedad Echeverría Izquierdo S.A. por los montos, a) M\$264.189.954, b) M\$132.094.494 y c) M\$264.189.954, respectivamente. El pago de estos montos se efectuó mediante la entrega material de un total de 425 acciones que poseían las filiales mencionadas sobre la Sociedad Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A., con lo cual Echeverría Izquierdo S.A. pasó a tener del 50% al 100% de los derechos de esta Sociedad. El mencionado aumento fue registrado como una unificación de intereses de entidades bajo control común conforme a la normativa vigente. (NIIF).

24. CONTRATOS DE CONSTRUCCION

El detalle de los contratos de construcción al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente;

a) Ingresos del ejercicio del segmento ingeniería y construcción (contratos de construcción)

	31.12.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios facturados	153.184.984	133.542.309
Ingresos ordinarios método grado de avance	10.236.545	6.133.539
	<hr/>	<hr/>
Total ingresos ordinarios	163.421.529	139.675.848
Margen bruto neto de consolidación	22.869.743	22.169.174

b) Contratos vigentes al final de cada periodo;

	31.12.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Ingresos acumulados reconocidos	153.024.887	122.602.779
Ingresos reconocidos en el ejercicio	111.097.782	87.597.581
Costos acumulados reconocidos	134.570.086	108.668.483
Resultados acumulados reconocidos	18.454.801	13.934.296
Saldo anticipos recibidos	18.991.566	17.936.760
Saldo retenciones aplicadas	6.205.576	3.780.230

c) Contratos que superan el 5% del monto total de los contratos vigentes al cierre de cada ejercicio;

Diciembre 2011

Contrato	Mandante	% del monto total de los contratos	Monto del contrato (M\$)	Ingresos acumulados	Ingresos del período	saldo anticipos	saldo retenciones	% de avance
Montaje Caldera Bocamina	Tecnimont	9,73%	47.162.071	43.947.677	14.531.473	-	661.277	93,18%
Montaje electromecánico	Tecnicas Reunidas	6,75%	32.716.231	32.716.231	38.894	-	-	100,00%
Edificio Nueva Las Condes 6 y 8	Sinergia Inmobiliari	6,23%	30.191.656	30.191.656	30.191.656	-	-	100,00%

Diciembre 2010

Contrato	Mandante	% del monto total de los contratos	Monto del contrato (M\$)	Ingresos acumulados	Ingresos del período	saldo anticipos	saldo retenciones	% de avance
Montaje Caldera Bocamina	Tecnimont	9,73%	47.162.071	29.416.204	16.328.981	111.899	247.307	62,37%
Montaje electromecánico	Tecnicas Reunidas	6,75%	32.716.231	32.677.337	14.331.545	-	-	99,88%
Edificio Nueva Las Condes 6 y 8	Sinergia Inmobiliari	6,23%	30.191.656	28.911.530	13.118.274	83.040	376.157	95,76%

d) Contratos con otras entidades;

La Sociedad ha celebrado contratos de asociación con otras entidades a través de la creación de Consorcios para la ejecución de obras de construcción y cuya situación al 31 de diciembre del año 2011 y 2010 es la siguiente;

Al 31 de diciembre del año 2011

Nombre entidad : **Consorcio Hospital de Rancagua S.A.**
 Nombre proyecto : Construcción Hospital Regional de Rancagua
 Participación : 33,33%
 Capital aportado : M\$ 1.200.000
 Resultado acumulados : M\$ 588.317
 El proyecto presenta un avance del 53,19% acumulado. Este contrato presenta un
 Riesgo asociado : riesgo controlado y que por su naturaleza es habitual a este tipo de proyecto.

Nombre entidad : **Consorcio Cerro Provincia S.A.**
 Nombre proyecto : Construcción Clínica Universidad de los Andes
 Participación : 33,33%
 Capital aportado : M\$ 40.000
 Resultado : M\$ 64.503
 El proyecto presenta un avance del 12,53% acumulado. Este contrato presenta un
 Riesgo asociado : riesgo controlado y que por su naturaleza es habitual a este tipo de proyecto.

Al 31 de diciembre del año 2010

Nombre entidad : **Consorcio Hospital de Rancagua S.A.**
 Nombre proyecto : Construcción Hospital regional de Rancagua
 Participación : 33%
 Capital aportado : M\$ 600.000
 Resultado : M\$ 304.263

25. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

25.1. Ingresos ordinarios

El detalle de los Ingresos de actividades ordinarias para los periodos terminados al 31 de diciembre 2011 y 2010 es el siguiente:

	31.12.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Venta de viviendas	11.178.029	5.199.529
Otras ventas y servicios		
Ventas y servicios varios	303.309	288.551
Otras venta de existencias	244.849	2.412.887
Otras prestaciones	-	920.439
Ingresos por arriendos	-	976.175
Ventas ingeniería y construcción		
Contratos suma alzada	<u>163.421.529</u>	<u>139.675.848</u>
Totales	<u><u>175.147.716</u></u>	<u><u>149.473.429</u></u>

25.2. Otros ingresos

El detalle de los Otros ingresos por función para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	31.12.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Utilidad en venta de inversiones	-	927.770
Ingresos por arriendo bodegaje	-	237.032
Ingresos por arriendo equipos	-	109.170
Ingresos por facturación de otros servicios	1.014.192	222.127
Otros	<u>-</u>	<u>128.762</u>
Totales	<u><u>1.014.192</u></u>	<u><u>1.624.861</u></u>

26. COMPOSICION DE RESULTADO RELEVANTES

26.1. Costo de ventas

El detalle de los Costos de Ventas para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	31.12.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Materiales de construcción	39.667.082	34.912.300
Mano de Obra	50.589.568	40.498.992
Sub-contratos de especialidad	33.109.476	35.666.882
Servicios de construcción	16.483.190	7.117.575
Depreciación	2.423.032	1.130.772
Otros costos	6.404.063	6.543.810
	<u>148.676.411</u>	<u>125.870.331</u>
Totales	<u>148.676.411</u>	<u>125.870.331</u>

26.2. Gastos de administración

El detalle de los Gastos de administración para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	31.12.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Remuneraciones de administración	(6.263.041)	(5.501.393)
Honorarios de administración	(653.667)	(608.944)
Gastos generales	(2.332.478)	(761.602)
Gastos de mantención oficina central	(246.888)	(52.737)
Gastos de mantención stock	-	(16.473)
Gastos de comercialización	(549.795)	(829.890)
Amortización intangibles	(62.124)	(51.201)
Depreciaciones	(164.165)	(771.042)
Donaciones	(14.292)	(10.248)
Contribuciones	(25.798)	(643)
Otros	(250.621)	(119.037)
	<u>(10.562.869)</u>	<u>(8.723.210)</u>
Totales	<u>(10.562.869)</u>	<u>(8.723.210)</u>

26.3. Otros gastos por función

El detalle de los Otros gastos por función para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	31.12.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Pérdida de activos incobrables		(19.279)
Multas e intereses		(10.432)
Otros gastos fuera de explotación	(259.552)	(156.092)
	<u>(259.552)</u>	<u>(156.092)</u>
Totales	<u>(259.552)</u>	<u>(185.803)</u>

26.4. Ingresos Financieros

El detalle de los Ingresos financieros para los periodos terminados al 31 de diciembre 2011 y 2010 es el siguiente:

	31.12.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Intereses depositos a plazo	98.368	103.870
Intereses fondos mutuos	329.678	67.519
Reajustes e intereses por activos financieros	833.341	127.203
Otros	-	43.671
	<u>1.261.387</u>	<u>342.263</u>
Totales	<u>1.261.387</u>	<u>342.263</u>

26.5. Costos Financieros

El detalle de los Costos financieros para los periodos terminados al 31 de diciembre 2011 y 2010 es el siguiente:

	31.12.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Intereses por leasing	-	(208.485)
Intereses créditos bancarios	(598.475)	(790.009)
Gastos Bancarios	(124.794)	(126.578)
Otros gastos financieros	(204.018)	(19.750)
	<u>(927.287)</u>	<u>(1.144.822)</u>
Totales	<u>(927.287)</u>	<u>(1.144.822)</u>

26.6. Resultados por unidades de reajustes

El detalle de los Resultados por unidades de reajustes para los periodos terminados al 31 de diciembre 2011 y 2010 es el siguiente:

	31.12.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Reajustes por empresas relacionadas	-	782.282
Reajustes de impuestos	-	6.032
Reajustes otros activos	(153.012)	160.949
Reajuste de préstamos bancarios	224.422	-
Reajustes de otros pasivos	<u>(497.131)</u>	<u>558.895</u>
Totales	<u><u>(425.721)</u></u>	<u><u>1.508.158</u></u>

27. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

El detalle de las participaciones no controladas es el siguiente:

31-12-2011							
Sociedad filial	Participación	Participación	Total	Patrimonio	Resultados	Interés minoritario	
	Controladora	de terceros				Patrimonio	Resultados
	%	%		M\$	M\$	M\$	M\$
Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción	99,98%	0,02%	100,00%	9.010.149	(2.284.019)	1.802	(457)
Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones	97,704%	2,296%	100,00%	10.442.299	1.398.618	239.755	32.112
EI Asesoría y Gestión S.A.	99,00%	1,0%	100,00%	(37.299)	(38.299)	(373)	(383)
EI Perú	99,67%	0,3%	100,00%	(217.292)	(217.872)	(717)	(719)
Pilotes Terratest	50,000%	50,000%	100,00%	10.327.723	3.170.091	5.163.395	1.584.582
VSL Chile	50,000%	50,000%	100,00%	2.940.943	707.707	1.470.472	353.854
Echeverría Izquierdo Montajes Industriales	99,990%	0,010%	100,00%	19.418.520	11.598.365	1.942	3.887.071
Pilotes Terratest Argentina	99,970%	0,030%	100,00%	2.542	(5.062)	1	(2)
Pilotes Terratest Perú	99,990%	0,010%	100,00%	1.054.345	201.118	105	20
Consorcio Soletanche Bachy	50,00%	50,00%	100,00%	-	(4.906)	-	(2.453)
Inmobiliaria La Capilla, S.A.	50,00%	50,00%	100,00%	22.364	(103.353)	11.182	(51.677)
Inmobiliaria Recoleta 5200	50,00%	50,00%	100,00%	56.551	(314.317)	28.276	(157.159)
Inmobiliaria Ines Rivas - La Cisterna	99,99%	0,01%	100,00%	(65.679)	(75.679)	(7)	(8)
Imm.Independencia-Zañartu S.A.	99,99%	0,01%	100,00%	9.192	(808)	1	-
Inmobiliaria La Moneda	99,99%	0,01%	100,00%	(48.565)	(58.565)	(5)	(6)
Fondo de Inversión privado Plaza Bulnes	54,36%	45,64%	100,00%	628.050	2.566.181	286.642	1.171.205
Montaje Industriales, Consorcio Echeverría Izquierdo, Pares y Alvarez	66,67%	33,33%	100,00%	794.487	66.615	264.633	22.210
Echeverría Izquierdo Soluciones Industriales Ltda.	50,00%	50,00%	100,00%	4.702	(580)	2.351	(290)
Totales						7.469.455	6.837.900

31-12-2010							
Sociedad filial	Participación	Participación	Total	Patrimonio	Resultados	Interés minoritario	
	controladora	de terceros				Patrimonio	Resultados
	%	%		M\$	M\$	M\$	M\$
FILIALES DIRECTAS							
Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción	99,98%	0,02%	100,00%	(11.230.296)	(4.397.676)	(2.246)	(880)
Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones	97,70%	2,30%	100,00%	(11.388.276)	(498.468)	(261.930)	(11.465)
EI Asesoría y Gestión S.A.	99,00%	1,00%	100,00%	(1.029)	-	(10)	-
Pilotes Terratest	49,99%	50,01%	100,00%	(6.537.175)	(875.001)	(3.269.241)	(437.588)
VSL Chile	49,97%	50,03%	100,00%	(2.771.931)	(903.430)	(1.386.797)	(451.986)
Echeverría Izquierdo Montajes Industriales	50,00%	50,00%	100,00%	(11.931.536)	(7.387.404)	(5.965.768)	(3.693.702)
Pilotes Terratest Argentina	99,94%	0,06%	100,00%	(3.864)	11.551	(2)	7
Pilotes Terratest Perú	99,99%	0,01%	100,00%	(833.311)	(174.327)	(83)	(17)
Inmobiliaria La Capilla, S.A.	49,99%	50,01%	100,00%	151.288	163.001	75.659	81.517
Inmobiliaria Recoleta 5200	50,00%	50,00%	100,00%	(416.697)	(405.841)	(208.348)	(202.921)
Echeverría Izquierdo Soluciones Integrales	50,00%	50,00%	100,00%	-	-	-	-
Montaje Industriales, Consorcio Echeverría Izquierdo, Pares y Alvarez	66,66%	33,34%	100,00%	(724.484)	(14.489)	(241.543)	(4.831)
Consorcio Soletanche Bachy	50,00%	50,00%	100,00%	(2.307)	1.894	(1.153)	947
Cumbres Blancas, S.A. Plaza Bulnes FIP	50,00%	50,00%	100,00%	(4.181.197)	(257.016)	(2.090.599)	(128.508)
Inmobiliaria Ines Rivas - La Cisterna	99,99%	0,01%	100,00%	(10.000)	60	(1)	-
Totales						(13.352.062)	(4.849.427)

01-01-2010							
Sociedad Filial	Participación	Participación	Total	Patrimonio	Resultados	Interés minoritario	
	controladora	de terceros				Patrimonio	Resultados
	%	%		M\$	M\$	M\$	M\$
FILIALES DIRECTAS							
Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción	99,98%	0,02%	100,00%	(9.504.812)	(2.757.494)	(1.901)	(551)
Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones	97,70%	2,30%	100,00%	(10.240.003)	308.310	(235.520)	7.091
Echeverría Izquierdo Asesoría y Gestión	99,00%	1,00%	100,00%	(1.000)	-	(10)	-
Pilotes Terratest	49,99%	50,01%	100,00%	(6.861.257)	(1.115.832)	(3.431.314)	(558.028)
VSL Chile	49,97%	50,03%	100,00%	(2.286.181)	(1.228.725)	(1.143.776)	(614.731)
Echeverría Izquierdo Montajes Industriales	50,00%	50,00%	100,00%	(6.747.614)	(2.881.391)	(3.373.807)	(1.440.696)
Echeverría Izquierdo Perú	99,67%	0,33%	100,00%	-	-	-	-
Pilotes Terratest Argentina	99,94%	0,06%	100,00%	(1.987)	21.072	(1)	13
Pilotes Terratest Perú	99,99%	0,01%	100,00%	(673.359)	(152.367)	(67)	(15)
Newall, S.A.	50,00%	50,00%	100,00%	-	-	-	-
Inmobiliaria La Capilla, S.A.	49,99%	50,01%	100,00%	242.181	253.608	121.115	126.830
Inmobiliaria Recoleta 5200	50,00%	50,00%	100,00%	(8.118)	2.472	(4.059)	1.236
Echeverría Izquierdo Soluciones Integrales	50,00%	50,00%	100,00%	-	-	-	-
Montaje Industriales, Consorcio Echeverría Izquierdo, Pares y Alvarez	66,66%	33,34%	100,00%	(716.614)	(37.929)	(238.919)	(12.646)
Consorcio Soletanche Bachy	50,00%	50,00%	100,00%	(4.098)	(264)	(2.049)	(132)
Cumbres Blancas, S.A. Plaza Bulnes FIP	50,00%	50,00%	100,00%	(3.823.640)	(39.504)	(1.911.820)	(197.512)
Totales				(40.626.502)	(7.983.564)	(10.222.128)	(2.689.141)

28. INFORMACION POR SEGMENTOS

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

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y al 1 de enero de 2010 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Situación y Estados de Resultados se presentan a continuación:

Estados de Situación Financiera al 31.12.2011	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.265.123	28.521.391	-	29.786.514
Otros activos no financieros, corrientes	2.273	180.538	-	182.811
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	875.736	40.533.342	-	41.409.078
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.281.472	7.431.272	(6.499.067)	3.213.677
Inventarios	14.601.721	7.398.612	-	22.000.333
Cuentas por cobrar por Impuestos corrientes	50.497	4.964.988	-	5.015.485
Total de Activos corrientes	19.076.822	89.030.143	(6.499.067)	101.607.898
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	-	18.600	-	18.600
Activo por impuestos diferidos	119.499	3.259.228	-	3.378.727
Inversiones utilizando el metodo de la participacion	1.444.134	49.392.211	(44.988.421)	5.847.924
Plusvalia	-	689.840	-	689.840
Activos intangibles distinto de la Plusvalia	-	38.224	-	38.224
Propiedades, planta y equipo	25.765	15.747.834	-	15.773.599
Total de Activos no corrientes	1.589.398	69.145.937	(44.988.421)	25.746.914
Total de activos	20.666.220	158.176.080	(51.487.488)	127.354.812
PATRIMONIOS Y PASIVO				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	7.692.277	1.443.692	-	9.135.969
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	77.859	47.141.363	-	47.219.222
Cuentas por Pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.311.994	7.348.593	(6.499.067)	2.161.520
Provisiones corrientes	201.377	3.051.842	-	3.253.219
Cuentas por pagar impuestos corrientes	479	4.198.218	-	4.198.697
Otros pasivos no financieros, corrientes	634.193	-	-	634.193
Total de Pasivos Corrientes	9.918.179	63.183.708	(6.499.067)	66.602.820
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	-	1.804.020	-	1.804.020
Pasivos por Impuestos diferidos	-	2.335.801	-	2.335.801
Otros pasivos no financieros, no corrientes	-	513.583	-	513.583
Total de Pasivos no corrientes	-	4.653.404	-	4.653.404
Total de pasivos	9.918.179	67.837.112	(6.499.067)	71.256.224
Patrimonio				
Capital emitido	7.963.657	58.599.889	(27.747.883)	38.815.663
Ganancias (pérdidas) acumuladas	3.327.328	27.150.665	(20.151.251)	10.326.742
Otras Reservas	(869.033)	4.321.323	(3.965.562)	(513.272)
Otras participaciones en el patrimonio	-	-	-	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	10.421.952	90.071.877	(51.864.696)	48.629.133
Participaciones no controladoras	326.089	267.091	6.876.275	7.469.455
Patrimonio total	10.748.041	90.338.968	(44.988.421)	56.098.588
Total de patrimonio y pasivos	20.666.220	158.176.080	(51.487.488)	127.354.812

Estados de Situación Financiera al 31.12.2010	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	766.643	32.050.782	-	32.817.425
Otros activos no financieros, corrientes	-	645	-	645
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	798.491	24.034.584	-	24.833.075
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	3.286.452	8.157.963	(8.807.226)	2.637.189
Inventarios	11.100.469	5.465.262	-	16.565.731
Cuentas por cobrar por impuestos corrientes	100.995	3.411.489	-	3.512.484
Total de activos corrientes	16.053.050	73.120.725	(8.807.226)	80.366.549
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	-	18.600	-	18.600
Activo por impuestos diferidos	9.625	2.599.732	-	2.609.357
Inversiones utilizando el metodo de la participacion	2.784.768	33.030.674	(30.367.427)	5.448.015
Plusvalia	-	689.840	-	689.840
Activos intangibles distinto de la plusvalia	-	156.976	-	156.976
Propiedades, planta y equipo	39.427	13.557.895	-	13.597.322
Total de activos no corrientes	2.833.820	50.053.717	(30.367.427)	22.520.110
Total de activos	18.886.870	123.174.442	(39.174.653)	102.886.659
PATRIMONIO Y PASIVOS				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	3.733.864	2.328.904	-	6.062.768
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	119.506	41.916.191	-	42.035.697
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	3.568.917	7.113.405	(8.807.226)	1.875.096
Provisiones corrientes	-	741.124	-	741.124
Cuentas por pagar impuestos corrientes	76.307	2.624.955	-	2.701.262
Otros pasivos no financieros, corrientes	-	464	-	464
Total de pasivos corrientes	7.498.594	54.725.043	(8.807.226)	53.416.411
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	-	1.368.162	-	1.368.162
Pasivos por impuestos diferidos	-	1.837.021	-	1.837.021
Otros pasivos no financieros, no corrientes	-	332.014	-	332.014
Total de Pasivos no corrientes		3.537.197		3.537.197
Total de pasivos	7.498.594	58.262.240	(8.807.226)	56.953.608
Patrimonio				
Capital emitido	7.963.657	25.068.449	(18.211.035)	14.821.071
Ganancias (pérdidas) acumuladas	1.867.559	49.288.749	(33.159.688)	17.996.620
Otras reservas	(869.033)	(9.455.972)	10.088.303	(236.702)
Otras participaciones en el patrimonio	-	-	-	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	8.962.183	64.901.226	(41.282.420)	32.580.989
Participaciones no controladoras	2.426.093	10.976	10.914.993	13.352.062
Patrimonio total	11.388.276	64.912.202	(30.367.427)	45.933.051
Total de patrimonio y pasivos	18.886.870	123.174.442	(39.174.653)	102.886.659

Estados de Situación Financiera al 01.01.2010	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.137.446	17.337.990		18.475.436
Otros activos no financieros	-	578.555		578.555
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	3.679.858	23.232.085		26.911.943
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.092.644	4.056.392	(4.286.982)	1.862.054
Inventarios	9.187.420	3.874.527		13.061.947
Cuentas por cobrar por Impuestos corrientes	122.309	5.350.238		5.472.547
Total de Activos corrientes	16.219.677	54.429.787	(4.286.982)	66.362.482
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	-	18.600		18.600
Activo por impuestos diferidos	16.006	1.706.506		1.722.512
Inversiones utilizando el metodo de la participacion	3.293.217	28.447.038	(25.524.027)	6.216.228
Plusvalia	-	689.840		689.840
Activos intangibles distinto de la Plusvalia	-	91.388		91.388
Propiedades, planta y equipo	52.013	14.085.183		14.137.196
Total de Activos no corrientes	3.361.236	45.038.555	(25.524.027)	22.875.764
Total de activos	19.580.913	99.468.342	(29.811.009)	89.238.246
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	4.799.552	7.476.838	(40.815)	12.235.575
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	1.029.060	30.262.140		31.291.200
Cuentas por Pagar a entidades relacionadas, corrientes	3.512.299	3.122.329	(4.286.982)	2.347.646
Provisiones corrientes	-	836.586		836.586
Cuentas por pagar impuestos corrientes	-	984.275		984.275
Total de Pasivos Corrientes	9.340.911	42.682.168	(4.327.797)	47.695.282
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	-	3.087.951	40.815	3.128.766
Pasivos por Impuestos diferidos	-	791.712		791.712
Total de Pasivos no corrientes	-	3.879.663	40.815	3.920.478
Total de pasivos	9.340.911	46.561.831	(4.286.982)	51.615.760
Patrimonio				
Capital emitido	7.769.421	24.516.423	(17.826.262)	14.459.582
Ganancias (pérdidas) acumuladas	847.664	28.935.014	(17.546.603)	12.236.075
Otras Reservas	(216.105)	(803.942)	1.724.748	704.701
Participaciones no controladas	-	-	-	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	8.400.980	52.647.495	(33.648.117)	27.400.358
Participaciones no controladoras	1.839.022	259.016	8.124.090	10.222.128
Patrimonio total	10.240.002	52.906.511	(25.524.027)	37.622.486
Total de patrimonio y pasivos	19.580.913	99.468.342	(29.811.009)	89.238.246

Estados de Resultados al 31.12.2011	Unidades de negocio			Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Eliminaciones M\$	
Estado de resultados				
Ingresos de actividades ordinarias	11.726.186	175.765.628	(12.344.098)	175.147.716
Costo de ventas	(8.124.624)	(140.551.787)		(148.676.411)
Ganancia bruta	3.601.562	35.213.841	(12.344.098)	26.471.305
Otros ingresos, por función	94.522	919.670		1.014.192
Gasto de administración	(1.429.802)	(9.133.067)		(10.562.869)
Otros gastos, por función	(161.485)	(98.067)		(259.552)
Pérdida en venta de activo fijo		(21.096)		(21.096)
Utilidad en venta de activo fijo		178.469		178.469
Ingresos financieros	47.152	1.214.235		1.261.387
Gastos financieros	(320.265)	(607.022)		(927.287)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	570.702	728.639		1.299.341
Resultados por unidades de reajuste	(171.153)	(254.568)		(425.721)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	2.231.233	28.141.034	(12.344.098)	18.028.169
Gasto (ingreso) por Impuesto a las ganancias	109.395	(3.106.423)		(2.997.028)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	2.340.628	25.034.611	(12.344.098)	15.031.141
Ganancia (pérdida)	2.340.628	25.034.611	(12.344.098)	15.031.141
Ganacia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	1.378.271	25.015.125	(18.200.155)	8.193.241
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	962.357	19.486	5.856.057	6.837.900
Ganancia (pérdida)	2.340.628	25.034.611	(12.344.098)	15.031.141

Estados de Resultados al 31.12.2010	Unidades de negocio			Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Eliminaciones M\$	
Estado de resultados				
Ingresos de actividades ordinarias	5.344.956	144.128.473		149.473.429
Costo de ventas	(3.911.032)	(121.959.299)		(125.870.331)
Ganancia bruta	1.433.924	22.169.174		23.603.098
Ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado				
Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado				
Otros ingresos, por función	87.196	1.537.665		1.624.861
Gasto de administración	(1.087.342)	(7.635.868)		(8.723.210)
Otros gastos, por función	(156.196)	(29.607)		(185.803)
Pérdida en venta de activo fijo		(21.871)		(21.871)
Utilidad en venta de activo fijo		385.318		385.318
Ingresos financieros	12.047	330.216		342.263
Costos financieros	(189.464)	(955.358)		(1.144.822)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	562.480	9.778.903	(9.422.740)	918.643
Resultados por unidades de reajuste	134.459	1.373.699		1.508.158
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	797.104	26.932.271	(9.422.740)	18.306.635
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(48.707)	(2.888.286)		(2.936.993)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	748.397	24.043.985	(9.422.740)	15.369.642
Ganancia (pérdida)	748.397	24.043.985	(9.422.740)	15.369.642
Ganancia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	498.468	24.083.725	(14.061.978)	10.520.215
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	249.929	(39.740)	4.639.238	4.849.427
Ganancia (pérdida)	748.397	24.043.985	(9.422.740)	15.369.642

Los negocios en el extranjero que registra el Grupo Echeverría Izquierdo, representan menos del 3% del resultado consolidado, por lo cual, no se presenta un segmento de negocio independiente.

29. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

Los efectos que pudieran tener los juicios, contingencias y otros que se detallan a continuación han sido evaluados por la administración de la Sociedad, encontrándose debidamente reflejados en los presentes estados financieros.

La empresa provisiona aquellos juicios en los que ha sido demandada, tanto en caso de pronóstico favorable como desfavorable, para asumir las costas judiciales y el pago de los eventuales deducibles asociados a las pólizas de seguro respectivamente.

Al 31 de Diciembre de 2011 se encuentra provisionada la suma de M\$164.600.-

Al 31 de Diciembre de 2010 se encuentra provisionada la suma de M\$214.336.-

I.- JUICIOS Y PROCEDIMIENTOS.

1.- Juicios Accidentes del Trabajo y enfermedades laborales

Juicio caratulado "Rojas Osoros con Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A.", por indemnización por enfermedad laboral. Juicio seguido ante el Juzgado de Letras y Garantía de Coelemu, bajo el Rit O-9-2010. Se estima resultado favorable, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$2.000.

Juicio caratulado "Vargas y otros con Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A.", por indemnización por accidente de trabajo. Juicio seguido ante el 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Talcahuano, bajo el Rol 109-2007. Se estima resultado favorable, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$2.000.

Juicio caratulado "Cabrera con Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A.", por indemnización por accidente de trabajo. Juicio seguido ante el Juzgado de Letras y Garantía de Coelemu, bajo el Rit O-11-2010. Se estima resultado favorable, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$2.000.

Juicio caratulado "Castro con Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A.", por indemnización por enfermedad laboral. Juicio seguido ante el Juzgado de Letras y Garantía de Coelemu, bajo el Rit O-1-2012. Pronóstico incierto, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$2.000.

2.- Juicios por responsabilidad subsidiaria de contratistas.

Juicio caratulado "Vera con CICS S.A., Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A. y Universidad Adolfo Ibáñez", por indemnización por accidente del trabajo. Juicio seguido ante el Juzgado de Letras del Trabajo de Valparaíso, bajo el Rol O-566-2011. Se estima resultado favorable, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$500.

Juicio caratulado "Sepúlveda con Mardones y Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A.", por nulidad de despido. Juicio seguido ante el Juzgado de Letras del Trabajo de Valparaíso, bajo

el Rit O-414-2011. Se estima resultado desfavorable. , sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$500.

Juicio caratulado "Ramírez con Quezada y Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.", por despido injustificado y nulidad de despido. Juicio seguido ante el Juzgado de Letras del Trabajo de Valparaíso, bajo el Rol M-976-2011. Se estima resultado favorable, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$500.

Juicio caratulado "Godoy con Quezada y Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.", por despido injustificado y nulidad de despido. Juicio seguido ante el Juzgado de Letras del Trabajo de Valparaíso, bajo el Rol M-1090-2011. Se estima resultado favorable, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$500.

Juicio caratulado "Portilla con Quezada y Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.", por despido injustificado y nulidad de despido. Juicio seguido ante el Juzgado de Letras del Trabajo de Valparaíso, bajo el Rol M-973-2011. Se estima resultado favorable, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$500.

Juicio caratulado "Vaccaro con Quezada y Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.", por despido injustificado y nulidad de despido. Juicio seguido ante el Juzgado de Letras del Trabajo de Valparaíso, bajo el Rol M-993-2011. Se estima resultado favorable, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$500.

Juicio caratulado "Vera con Maliardi Franco y otro y Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.", por despido injustificado. Juicio seguido ante el Juzgado de Letras del Trabajo de Valparaíso, bajo el Rol M-966-2011. Se estima resultado favorable, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$500.

Juicio caratulado "Proboste con Araneda y Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.", por indemnización por accidente del trabajo. Juicio seguido ante el 1º Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, bajo el Rit O-278-2012. Se estima resultado favorable, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$500.

Juicio caratulado "Iturra con Castillo y Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.", por despido injustificado. Juicio seguido ante el Juzgado de Letras del Trabajo de Valparaíso, bajo el Rit M-28-2012. Se estima resultado favorable, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$500.

Juicio caratulado "López con DCJ Spa y Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.", por accidente laboral. Juicio seguido ante el 1º Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, bajo el Rit O-51-2012. Se estima resultado desfavorable, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$500.

3.- Juicios laborales

Juicio caratulado "Caballero con Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.", por Despido injustificado. Juicio seguido ante el 7º Juzgado Laboral de Santiago, bajo el Rol 146-2009. Se estima resultado favorable, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$500.

Juicio caratulado "Milla Gutiérrez con Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.", por despido injustificado. Juicio seguido ante el 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, bajo el Rit O-2536-2011. Se estima resultado desfavorable, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$1.000.

Juicio caratulado "Figueroa Jhonny con Consorcio Hospital de Rancagua S.A.", por despido injustificado. Juicio seguido ante el 1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, bajo el Rit O-2481-2011. Se estima resultado desfavorable, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$1.500.

Juicio caratulado "Figueroa Giorgio con Consorcio Hospital de Rancagua S.A.", por despido injustificado. Juicio seguido ante el 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, bajo el Rit O-2490-2011. Se estima resultado desfavorable, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$1.500.

Juicio caratulado "Orellana con Consorcio Hospital de Rancagua S.A.", por despido injustificado. Juicio seguido ante el Juzgado de Letras del Trabajo de Rancagua, bajo el Roit O-516-2011. Se estima resultado favorable, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$500.

Juicio caratulado "Alarcón con Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.", por despido injustificado. Juicio seguido ante el Juzgado de Letras del Trabajo de Valparaíso, bajo el Rit M-969-2011. Pendiente pago, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$1.000.

Juicio caratulado "Díaz con Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A.", por despido injustificado. Juicio seguido ante el 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, bajo el Rit O-3646-2011. Se estima resultado desfavorable, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$1.000.

Juicio caratulado "Pinilla con Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A.", por despido injustificado. Juicio seguido ante el Juzgado de Letras del Trabajo de San Felipe, bajo el Rit O-168-2011. Se estima resultado desfavorable, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$1.000.

4.- Juicios Civiles

Juicio caratulado "Comunidad Edificio Cóndor con Rapaport y Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.", por responsabilidad civil de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcción. Juicio seguido ante el 4° Juzgado Civil de Santiago, bajo el Rol C-10102-2007. Se estima resultado desfavorable, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$4.000.

Juicio caratulado "Flanagan con Inmobiliaria Playa Miramar y Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.", por responsabilidad civil de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcción. Juicio seguido ante el 13° Juzgado Civil de Santiago, bajo el Rol C-10288-2010. Se estima resultado favorable, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$4.000.

Juicio caratulado "Cepeda con Inmobiliaria Purema S.A., Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A. y otros", por responsabilidad civil extracontractual debido a daños estructurales de edificación producto del terremoto. Juicio seguido ante el 30° Juzgado Civil de Santiago, bajo el Rol C-18743-2011. Se estima resultado favorable, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$5.600.

Juicio de quiebra caratulado "VSL y otros con Inmobiliaria y Constructora Nexo S.A.", por verificación de crédito. Juicio seguido ante el 10° Juzgado Civil de Santiago, bajo el Rol 22774-2011. Se estima resultado desfavorable, sin embargo la Sociedad no ha provisionado gastos por este juicio, dado que, la Sociedad es la parte demandante.

Juicio de quiebra caratulado "VSL y otros con Servix Ingeniería y Construcción Ltda.", por verificación de crédito. Juicio seguido ante el 11° Juzgado Civil de Santiago, bajo el Rol 4676-2008. Se estima resultado desfavorable, sin embargo la Sociedad no ha provisionado gastos por este juicio, dado que, la Sociedad es la parte demandante.

Juicio de quiebra caratulado "VSL y otros con Inmobiliaria y ISJ Método S.A.", por verificación de crédito. Juicio seguido ante el 12° Juzgado Civil de Santiago, bajo el Rol 30622-2008. Se estima resultado desfavorable, sin embargo la Sociedad no ha provisionado gastos por este juicio, dado que, la Sociedad es la parte demandante.

Juicio de quiebra caratulado "Pilotes Terratest S.A. y otros con Pyros Ingenieros", por verificación de crédito. Juicio seguido ante el 2° Juzgado Civil de Rancagua, bajo el Rol 400-2009. Se estima resultado desfavorable, sin embargo la Sociedad no ha provisionado gastos por este juicio, dado que, la Sociedad es la parte demandante.

Juicio de quiebra caratulado "Pilotes Terratest S.A. y otros con Inmobiliaria y Constructora Nexo S.A.", por verificación de crédito. Juicio seguido ante el 10° Juzgado Civil de Santiago, bajo el Rol 22774-2011. Se estima resultado desfavorable, sin embargo la Sociedad no ha provisionado gastos por este juicio, dado que, la Sociedad es la parte demandante.

Reclamación judicial de Sumario sanitario N° 214/2010, instruido por el SEREMI de Salud Región Metropolitana, en contra de Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A. y otros, como consecuencia de un accidente laboral ocurrido con fecha 13 de enero de 2010 en la obra "Edificio Arrau", que ocasionó el fallecimiento de don Juan Manuel Opazo Contreras, trabajador perteneciente a la empresa subcontratista Instalaciones Dos Mil Limitada. Juicio sumario, seguido ante el 4° Juzgado Civil de Santiago, bajo el Rol 35631-2011. Se estima resultado desfavorable, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$4.000.

Juicio caratulado "Toro con Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.", por responsabilidad civil extracontractual. Juicio seguido ante el 14° Juzgado Civil de Santiago, bajo el Rol C-28732-2011. Pronóstico incierto, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$4.000.

Juicio caratulado "Comunidad Edificio Plaza con Inmobiliaria Burgos II S.A. y Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.", por responsabilidad civil de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcción. Juicio seguido ante el 28° Juzgado Civil de Santiago, bajo el Rol C-37041-2011. Se estima resultado favorable, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$4.000.

Gestión preparatoria caratulada "Renta Gam Ltda. con Consorcio Hospital de Rancagua S.A.", de Notificación Judicial de Facturas. Juicio seguido ante el 1° Juzgado Civil de Rancagua, bajo el Rol 17224-2011. Pronóstico incierto, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$4.000.

Gestión preparatoria caratulada "Renta Gam Ltda. con Consorcio Hospital de Rancagua S.A.", de Notificación Judicial de Facturas. Juicio seguido ante el 1° Juzgado Civil de Rancagua, bajo el Rol 16077-2011. Pronóstico incierto, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$4.000.

5.- Juicios Arbitrales

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 no existen juicios arbitrales notificados a la Sociedad.

6.- Procedimientos Tributarios

Reclamación Tributaria interpuesta por Echeverría Izquierdo S.A. ante el Tribunal Tributario correspondiente a la Dirección Regional Santiago Oriente del Servicio de Impuestos Internos, presentación efectuada con fecha 11 de julio de 2011 en contra de Resolución 68/2011 emitida por el Departamento de Fiscalización de la Dirección de Grandes Contribuyentes, la Sociedad ha provisionado M\$60.000.

Reclamación Tributaria interpuesta por Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones S.A. ante el Tribunal Tributario correspondiente a la Dirección Regional Santiago Oriente del Servicio de Impuestos Internos, presentación efectuada con fecha 11 de julio de 2011 en contra de Resolución 3768/2011 y liquidaciones N°87 y 88 de fecha 29 de abril de 2011, la Sociedad ha provisionado M\$50.000.

II.- CONTINGENCIAS

1.- Avales, Codeudas, Fianzas y obligaciones solidarias.

Mediante Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 03 de enero de 2008, Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A. se constituyó en aval, fiador y codeudor solidario del 50% de las obligaciones que, con objeto de financiar las obras civiles y de construcción de estanques referentes al proyecto GNL, asuma la Sociedad Echeverría, Izquierdo Montajes Industriales S.A. para con el Banco BBVA en virtud del otorgamiento por parte de Echeverría, Izquierdo, Montajes Industriales S.A. de Boletas de garantía por concepto de anticipo y/o canje de retenciones, boletas por concepto de fiel cumplimiento de contrato, y boletas de garantía de mantenimiento. Al 31 de Diciembre de 2011 esta obligación alcanza la suma de UF134.482.

Mediante Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 24 de octubre de 2008, Echeverría Izquierdo S.A. se constituyó en aval, fiador y codeudor solidario del 35% de las obligaciones que, con el objeto de financiar las obras de montaje electromecánico de la planta GNL Mejillones, asuma la Sociedad Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A. para con el Banco de Chile, en virtud del otorgamiento de Boletas de garantía para garantizar la devolución del anticipo, el fiel cumplimiento del contrato y la correcta ejecución de los trabajos. Al 31 de Diciembre de 2011 esta obligación alcanza la suma de UF64.527.

Mediante Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 14 de enero de 2010, Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A. se constituyó en aval, fiadora y codeudora solidaria del 33,3% las obligaciones de la sociedad relacionada “Consortio Hospital de Rancagua S.A.”, a favor de Banco Santander-Chile, emanadas de Cartas de crédito, Operaciones de forward y derivados en general, Boleta de garantía por fiel cumplimiento a favor del Servicio Salud Libertador Bernardo O’Higgins por un total de hasta el 5% del monto del contrato, incluyendo los eventuales aumentos de obra, con vencimiento hasta el día 03/07/2012, Boletas de garantía por anticipos a favor del Servicio Salud Libertador Bernardo O’Higgins por un total de hasta el 20% del monto del contrato, incluyendo los eventuales aumentos de obra, con vencimiento hasta el 30/10/2012 y Boleta de garantía por correcta ejecución de las obras a favor del Servicio Salud Libertador Bernardo O’Higgins por un total de hasta el 3% del monto del contrato, incluyendo los eventuales aumentos de obra, con vencimiento hasta 20 meses contados desde la fecha del Acta de recepción provisoria. Al 31 de Diciembre de 2011 esta obligación alcanza la suma de UF359.233.

Mediante Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 04 de octubre de 2011, Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A. se constituyó en fiador y codeudor solidario de las obligaciones que contraiga la Sociedad Newall S.A. con la Sociedad Inversiones Paluma Uno Limitada, emanadas del contrato de subarrendamiento de los siguientes inmuebles, que servirán de oficina para la empresa Newall S.A.: Oficina número 702 y parte de la oficina número 701; el estacionamiento número 6022 en conjunto con la bodega número 604 y el estacionamiento número 6023 en conjunto con la bodega 605, todos del Edificio Parque Sur, ubicados en calle Cerro El Plomo número 5420, comuna de Las Condes, Región Metropolitana.

Mediante Sesión de Directorio de fecha 11 de Enero de 2010, se acordó constituir fianza por Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A. para garantizar el 66,7% de las obligaciones de la sociedad “Montaje Industrial Consortio Echeverría Izquierdo, Parés y Álvarez Ltda.” constituyéndose en fiador y codeudor solidario frente al Banco Estado a fin de asegurar las obligaciones adquiridas por el Consortio con este banco para efectos de obtener el financiamiento necesario y requerido para ejecutar el contrato denominado “LNG Truck Loading Facility”, suscrito con GNL Quintero S.A. Al 31 de Diciembre de 2011 esta obligación alcanza la suma de US\$495.990.

2.- Prendas y/o endoso en garantía de instrumentos.

Mediante Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 24 de diciembre de 2009, Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A. acordó tomar un depósito a plazo por la suma de UF53.527, para ser otorgado en prenda y/o endosado en garantía para caucionar las obligaciones de la sociedad relacionada “Consortio Hospital de Rancagua S.A.”, a favor de Banco Santander-Chile, emanadas de la emisión por parte de éste de una Boleta de Garantía por la suma de UF160.579,17 y cuyo vencimiento es el 3 de Julio de 2012.

3.- Hipotecas

Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad presenta las siguientes hipotecas con cláusula de garantía general a favor de las siguientes instituciones financieras.

Acreedor de la Garantía	Deudor	Relación	Garantía	Bien	Valor hipoteca
Corpbanca	Cumbres Blancas S.A. para FIP Plaza Bulnes	filial	hipoteca	Terreno	879.670
Corpbanca	Cumbres Blancas S.A. para FIP Plaza Bulnes	filial	hipoteca	Existencias	7.088.106

Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad presenta las siguientes hipotecas con cláusula de garantía general a favor de las siguientes instituciones financieras.

Acreedor de la Garantía	Deudor	Relación	Garantía	Bien	Valor hipoteca
Banco Estado	Inmobiliaria Moneda S.A.	filial	hipoteca	Terreno	547.283
Banco Estado	Inmobiliaria Moneda S.A.	filial	hipoteca	Existencias	1.471.671
Banco Estado	Inmobiliaria Recoleta 5200 Ltda.	filial	hipoteca	Terreno	1.464.255
Banco Estado	Inmobiliaria Recoleta 5200 Ltda.	filial	hipoteca	Existencias	5.284.240
Banco Itaú	Inmobiliaria Inés Rivas-La Cisterna S.A.	filial	hipoteca	Terreno	431.336
Banco Itaú	Inmobiliaria Inés Rivas-La Cisterna S.A.	filial	hipoteca	Existencias	1.674.120

30. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS:

I.- Garantías entregadas.

Institución Financiera	Períodos	
	31.12.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Banco BBVA	7.199.460	8.780.306
Banco BICE	711.382	3.114.667
Banco Corpbanca	3.289.086	2.716.256
Banco de Chile	19.390.449	7.508.269
Banco Estado	6.466.612	8.269.833
Banco Itaú	3.651.589	1.121.116
Banco Santander	6.251.462	11.131.591
Banco Scotiabank	4.964.121	861.384
Banco Security	3.831.477	2.489.962
TOTALES	55.755.638	45.993.385

II.- Garantías recibidas.

El detalle de las garantías recibidas es el siguiente;

Bancos	Año 2011		Año 2010	
	Monto	%	Monto	%
Banco BBVA	352.906	7%	-	0%
Banco Bice	97.184	2%	54.561	3%
Banco Chile	1.194.187	24%	78.028	5%
Banco Corpbanca	1.192	0%	-	0%
Banco Hsbc	109.202	2%	-	0%
Banco Itau	355.216	7%	307.204	19%
Banco Radobonk	7.902	0%	-	0%
Banco Santander	1.089.228	22%	471.714	29%
Banco Scotiabank	65.514	1%	73.258	5%
Banco Security	271.741	5%	242.260	15%
Banco Estado	223	0%	154.044	10%
BCI	1.387.625	28%	206.537	13%
Letras de cambio	75.992	2%	30.223	2%
TOTALES	5.008.112	100,00%	1.617.828	100,00%

31. MEDIO AMBIENTE

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Sociedad no ha efectuado desembolsos por este concepto.

32. COSTOS POR PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y el 1 de enero de 2010, la Sociedad no ha capitalizado intereses pagados devengados provenientes de deudas que financien exclusivamente activos calificados, por cuanto estas son financiadas vía traspasos de cuentas corrientes mercantiles, las cuales no generan intereses.

33. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Factores de Riesgo:

La Sociedad está expuesta a riesgos propios de la industria en la que desarrolla sus actividades, y a riesgos que tienen relación con el ciclo económico.

Riesgo asociado a ciclos económicos y variables económica

Los sectores de Ingeniería y Construcción y Desarrollo Inmobiliario son sensibles a los ciclos económicos y a variables económicas tales como las tasas de interés, la tasa de desempleo, la inflación y las expectativas económicas.

La actividad del sector de Ingeniería y Construcción (el más relevante actualmente para la Sociedad) depende directamente de las inversiones en los sectores públicos y privados, inversión que se encuentra directamente relacionada al ciclo económico del país y a las condiciones de financiamiento disponibles para llevar a cabo dichos proyectos.

Para mitigar este riesgo, y considerando la diferente manera en que el ciclo económico impacta a los distintos sectores y subsectores del mercado, la Soceidad ha diversificado su actividad en distintos segmentos de negocios, con gran amplitud de su base de clientes, los que participan de distintos sectores de la actividad económica. Adicionalmente, ha desarrollado un alto grado de especialización en algunos segmentos de negocios, como lo es la construcción de calderas en el área de Montajes Industriales.

Por otra parte, la venta de viviendas orientadas a los segmentos medios y altos depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés y de las expectativas económicas del consumidor. En particular, 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 financiamiento, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente afectar la demanda por viviendas mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos.

Finalmente, un aumento en las tasas de interés impacta a su vez a nivel corporativo, en cuanto varía el costo financiero de la Sociedad.

Riesgo de tipo de cambio y variaciones de costos de insumos

Los negocios de la Soceidad pueden verse afectados por variaciones en el tipo de cambio y por incrementos de costos de insumos que no puedan traspasarse a precio en contratos ya establecidos.

Los resultados de la Sociedad no se ven mayormente afectados por variaciones del tipo de cambio, en cuanto a que realiza sus transacciones en pesos y unidades de fomento. En caso que como parte de su internacionalización la Sociedad suscribiera contratos en monedas distintas de las recientemente dichas, los ingresos de la Sociedad se verían expuestos a variaciones en el tipo de cambio.

En aquellos casos en que se prevé un riesgo cambiario, la Sociedad tiene como política realizar coberturas a través de derivados financieros y de cubrir descalces relevantes de monedas que se generan en sus contratos en el momento de la adjudicación de éstos.

Respecto de las variaciones en los costos de los insumos, alzas en costos de materiales de construcción podrían afectar negativamente los resultados de la Sociedad. Con el fin de minimizar este impacto, el Grupo Echeverría Izquierdo tiene en el sector de Ingeniería y Construcción la estrategia de establecer convenios para los principales insumos de cada oferta al momento en que se formaliza la oferta a sus clientes. En el sector de Desarrollo Inmobiliario, los precios de venta de las viviendas se expresan en unidades de fomento, produciéndose una cobertura natural, ya que el incremento de la unidad de fomento tiene un crecimiento semejante al de los precios de los insumos.

Riesgo político y regulatorio

En el negocio de Ingeniería y Construcción, las decisiones de las autoridades locales que modifiquen el marco jurídico actual podrían llevar a que actores de algunos sectores económicos posterguen o aceleren sus inversiones. Entre tales modificaciones se podrían encontrar, modificaciones de leyes ambientales, tributarias, de inversión y de competencia.

En el negocio de Desarrollo Inmobiliario, las actividades de la Sociedad están sujetas a una serie de regulaciones, 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 del Grupo Echeverría Izquierdo.

Riesgo de competencia

En Chile, tanto el sector de Ingeniería y Construcción, como el de Desarrollo Inmobiliario son altamente fragmentadas y actualmente existe un gran número de empresas que participan de éstas. Esto podría generar situaciones en sociedades de menor solvencia financiera, ante un escenario de menor actividad, resuelvan disminuir irracionalmente sus precios afectando la rentabilidad de los negocios de la Sociedad.

Respecto de este factor de riesgo, el Grupo Echeverría Izquierdo cuenta con una prestigiosa y consolidada posición en los mercados en que desarrolla sus actividades, debido a la especialización y diferenciación en sus unidades de negocio, lo que le ha permitido enfrentar la competencia de buena manera.

Riesgos operacionales

La Sociedad ejecuta contratos que involucran alta complejidad, tanto en términos técnicos como contractuales, los que pueden afectar negativamente los resultados de ésta. Para mitigar este riesgo, es necesario tener un amplio conocimiento del negocio y un know how específico a éste, el que Echeverría Izquierdo ha podido desarrollar en sus años de historia. Adicionalmente Echeverría Izquierdo mantiene estrictos sistemas de control de costos, donde cada negocio se monitorea como una unidad independiente. Respecto de los riesgos contractuales, cabe destacar que la Sociedad cuenta con la debida asesoría legal y contractual.

Dada la magnitud de las operaciones, resulta ser muy relevante asegurar la provisión de suministros (de distinto tipo), maquinarias, mano de obra y subcontratos en general. Por ello, el Grupo Echeverría Izquierdo establece convenios con las principales empresas proveedoras del país, además de contar con una red de proveedores extranjeros. Resulta fundamental mantener y cuidar las relaciones que por largos años se ha llevado con distintas empresas subcontratistas. Respecto de los RR.HH., la Sociedad mantiene un equipo de profesionales, técnicos y personal operativo de altísimo nivel, con quienes se han establecido excelentes relaciones laborales.

Disponibilidad de terrenos

Para el negocio de Desarrollo Inmobiliario, el Grupo Echeverría Izquierdo mantiene existencias de terrenos que estima son suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo. Si bien la Sociedad considera que sus políticas y procedimientos de compras de terrenos son efectivos, no se puede asegurar que podrá adquirir terrenos adecuados a precios rentables en el futuro. Por tal motivo evalúa constante y periódicamente sus stocks y potenciales negocios futuros, y los requerimientos necesarios de terrenos.

Riesgo de crédito

Los negocios de la Sociedad pueden verse afectados porque terceros no paguen oportunamente sus obligaciones financieras a ésta. El riesgo de crédito más significativo es el riesgo asociado a la cartera de cuentas por cobrar, el que proviene principalmente del negocio de Ingeniería y Construcción.

En el negocio de Ingeniería y Construcción los ingresos se encuentran más concentrados y son de un mayor volumen. Para mitigar este riesgo, la Sociedad mantiene una cartera de contratos atomizada, disminuyendo la dependencia de un cliente en particular, y diversificada por sector económico. Adicionalmente, la Sociedad verifica antes de la firma de un contrato la capacidad de pago y endeudamiento de sus clientes, buscando mitigar el riesgo de crédito.

En el negocio Inmobiliario, el riesgo de crédito es menor en comparación al caso anterior, en la medida que la venta solo se reconoce con la firma de la escritura.

Respecto del control de cobrabilidad de los deudores comerciales, éstos representan un número acotado que permite el control específico de cada uno. Cuando la mora excede los 365 días se evalúan y aplican los análisis y revisión del deterioro. En caso de determinar que existe deterioro de la cuenta, se procede a provisionar hasta el 100%. Esto se aplica a ambos segmentos de negocios.

Análisis de Sensibilidad

Respecto al riesgo en condiciones de financiamiento, cabe destacar que la deuda financiera es mayoritariamente asociada al desarrollo de proyectos inmobiliarios, para estos casos el financiamiento bancario esta en base a costo de fondo bancario o TAB, más un spread pactado al comienzo del proyecto.

	31.12.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Préstamos Bancarios corrientes	7.886.425	3.905.659

Si se considera que dichas obligaciones de tasa variable se incrementaran en 100 puntos bases, esto entregaría un efecto negativo de M\$69.547 en el resultado del ejercicio antes de impuestos.

Las operaciones en el exterior no exceden el 3% del total. Dado lo anterior los ingresos percibidos por este concepto son marginales, y no representan una exposición de riesgo mayor. Cabe destacar que en la operación habitual de la compañía no existen obligaciones en moneda extranjera.

Las obligaciones en unidades reajustables, se encuentran en la misma moneda en que se originan los flujos, de esta manera se mantiene controlado el riesgo inflacionario.

34. GANANCIA POR ACCIÓN Y UTILIDAD LÍQUIDA DISTRIBUIBLE

Ganancia por acción	31.12.2011	31.12.2010
	\$/acción	\$/acción
Ganancia por acción	18	7.023

35. HECHOS POSTERIORES

Mediante Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 22 de febrero de 2012, se acordó que Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A. se constituya en aval, fiadora y codeudora solidaria de la sociedad relacionada “Constructora DSD Echeverría Izquierdo Limitada”. La fianza es a favor del Banco BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA CHILE, para efectos que “Constructora DSD Echeverría Izquierdo Limitada” obtenga ante el banco el financiamiento necesario y requerido para la correcta ejecución de los trabajos vinculados al Contrato CC 017, denominado “Obras Civiles y Montaje Electromecánico Área Espesamiento y Relaves, Proyecto Ministro Hales”, el cual será suscrito entre “Constructora DSD Echeverría Izquierdo Limitada” y la Corporación Nacional del Cobre de Chile, CODELCO. El monto de la fianza estará limitado a un 50% del monto total adeudado, por lo que el monto máximo de la fianza será el 50% de UF321.729, más intereses, reajustes y costas. Podrán cursarse estas operaciones dentro del plazo de 14 meses a contar del día 22 de febrero de 2012, aún cuando su vencimiento original y sus eventuales renovaciones sean posteriores a dicho plazo.

Entre el 1 de enero de 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, no existen otros hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.

* * * * *