



**ECHEVERRIA
IZQUIERDO**

Memoria Anual
2011



**ECHEVERRIA
IZQUIERDO**

CONTENIDO

	Pág.
1. CARTA DEL PRESIDENTE	6
2. ALGUNOS PROYECTOS DESTACADOS	10
3. RESUMEN EJECUTIVO	30
4. RESEÑA HISTÓRICA	34
5. QUIÉNES SOMOS	36
6. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS	48
7. FACTORES DE RIESGO	64

Pág.

8.
NUESTRO EQUIPO

68

9.
**POLÍTICAS DE INVERSIÓN
Y FINANCIAMIENTO**

72

10.
**HECHOS ESENCIALES 2011
Y POSTERIORES**

74

11.
**SOCIEDADES FILIALES
Y COLIGADAS**

75

12.
**INFORMACIÓN FINANCIERA RESUMIDA
ECHEVERRÍA IZQUIERDO**

86

13.
**INFORMACIÓN FINANCIERA RESUMIDA
DE FILIALES**

174



1.

CARTA DEL PRESIDENTE

En representación del directorio de Echeverría Izquierdo S.A., tengo el agrado de dirigirme a Ustedes para informarles los excelentes resultados obtenidos por nuestro grupo de empresas durante el ejercicio 2011. Año en que nos propusimos múltiples desafíos para diversificar las operaciones y agregarle mayor valor a todas las unidades de negocio, metas que cumplimos.

Nuestros resultados se deben a múltiples factores. Por segundo año consecutivo la economía local dio muestras de gran vigor, lo que permitió que Chile creciera a un 6%. Esto se vio reflejado en un fuerte aumento de la inversión en construcción que, según estimaciones de la Cámara Chilena de la Construcción, tuvo un crecimiento de 8,4%. Asimismo, la inversión en obras del sector productivo privado -donde Echeverría Izquierdo tiene la mayor parte de su actividad- observó un crecimiento de 9,1%.

En el ámbito corporativo, durante 2011 en Echeverría Izquierdo concretamos importantes cambios. En marzo, se puso en marcha la sociedad Echeverría Izquierdo Perú S.A.C. con el objeto de iniciar obras de edificación, montaje industrial y emprendimientos inmobiliarios en el país vecino.

Luego, en junta de accionistas realizada en septiembre, acordamos un aumento de capital que permitió asumir el control del 100% de la filial Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A., decisión estratégica que ya está teniendo buenos resultados para la compañía.

En noviembre, en una nueva junta de accionistas, decidimos la inscripción de la sociedad en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS). Este importante paso implicó reforzar todos los procedimientos internos de manera de garantizar el cumplimiento de los estándares de una sociedad anónima abierta.

La inscripción de la compañía en la SVS es una decisión que nos permitirá transformarnos en un mejor socio tanto en Chile como en Latinoamérica y, a futuro, nos facilitará acudir al mercado de capitales para asegurar el financiamiento de nuestro plan de crecimiento.

Asimismo, durante 2011 cambiamos el sistema contable de todas las empresas del grupo al sistema IFRS, avance que produjo algunos cambios menores en los estados financieros de 2010.

Al hacer un análisis por unidades de negocio, la filial Montajes Industriales (MI) participó en importantes obras, entre las que me gustaría destacar la reparación en tiempo record, junto con la finlandesa Metso, de la Caldera Recuperadora de la planta de Celulosa Arauco, que sufrió grandes daños en el terremoto de febrero de 2010.

En el área de energía de MI se continuó con el montaje electromecánico de las centrales termoeléctricas Bocamina (ubicada en Coronel de propiedad de Endesa con una potencia de 350 MW) y Campiche (situada en Ventanas de propiedad de AES Gener de 240 MW).

En el área minería de MI, entre otros trabajos se iniciaron las obras civiles y montaje electromecánico de una planta de proceso para Minera Maricunga, ubicada en la cordillera de la Región de Atacama a 4.800 msnm. En ella se usó una metodología especial de prefabricación de hormigones de gran envergadura con el objeto de minimizar el complejo trabajo en altura.

En la filial de Ingeniería y Construcción del grupo, que se dedica principalmente a la edificación de obras comerciales y habitacionales, quisiera destacar la participación en consorcio con otras empresas en la construcción de dos grandes obras: el Hospital Regional de Rancagua, de 502 camas; y la Clínica de la Universidad de Los Andes, con

una superficie de 46.500m² construidos. Esto consolida a Echeverría Izquierdo como constructor de grandes obras hospitalarias.

Durante 2011, nuestra filial Ingeniería y Construcción también participó en la edificación de conjuntos de oficinas de primer nivel entre las que destacan el proyecto Nueva Apoquindo, que consta de tres torres de oficinas con una superficie total de 134.000 m², así como el proyecto de oficinas Cerro El Plomo, de 58.500 m² y en el que se instalará la sede corporativa en Chile de la minera BHP Billiton. Asimismo, esta área de negocio inició en consorcio con una empresa peruana la construcción de un edificio de oficinas premium de 22.500 m² en el municipio de San Isidro en Lima, Perú.

En la filial Inmobiliaria e Inversiones continuamos con la estrategia de trabajar la mayor parte de los proyectos en asociación con otros desarrolladores inmobiliarios. Eso permitió entregar la obra más grande en que ha participado esa área de negocio: el proyecto Alto Plaza Bulnes, ubicado en el centro de Santiago y que consta de dos torres con 510 departamentos.

También durante el año pasado se incorporaron seis nuevos proyectos en Santiago, incluyendo el primero de oficinas de primera clase en que Inmobiliaria e Inversiones participa en el sector céntrico de Santiago. Y en Perú, en conjunto con operadores locales, se compró un terreno para desarrollar un edificio de oficinas de primera categoría en el corazón del barrio financiero de Lima.

Nuestra filial Pilotes Terratest, especialista en fundaciones profundas y cuya propiedad compartimos con la empresa del rubro número uno de España, mantuvo su liderazgo en este mercado tanto en Chile como en Perú. Y siguiendo la tradición que la ha caracterizado desde sus inicios, en 2011 fue pionera en el uso de varias nuevas tecnologías. Desarrolló la primera obra de fundaciones en el país con la tecnología de Jet Grouting en una ampliación de Celulosa Constitución; inició la primera obra de vibro sustitución de columnas de grava off shore estableciendo el fondo marino en las obras de reconstrucción de la Base Naval de Talcahuano; batió el record de 57 metros de profundidad en Chile en la construcción de pilotes excavados de gran diámetro en el Puente Chacabuco sobre el río Biobío, en Concepción; construyó muros pantalla de 60 metros de profundidad en la nueva presa de la Central Hidroeléctrica Rucatayo en la Región de Los Lagos; y ejecutó pilotes flotantes de gran diámetro sobre rellenos no

controlados para fundar un nuevo chancador en Minera Escondida, en la Región de Antofagasta. Todos estos hitos nos enorgullecen y demuestran que Echeverría Izquierdo es una empresa con visión y que innova permanentemente.

Y nuestra filial postensados, VSL Chile, en donde compartimos propiedad con VSL Internacional, líder mundial en esta tecnología, mantuvo el liderazgo tanto en Chile como Argentina en esta especialidad. También tuvo destacados hitos, como el diseño y ejecución de los tableros del viaducto de 210 metros de longitud sobre el río Huasco, en la Región de Atacama. Éste es el primer puente que se construye en el país con el sistema de carros de avance en voladizos sucesivos. Y en 2011 esta área de Echeverría Izquierdo batió el record diseñando y ejecutando más de 900.000 m² de losas postensadas en Chile.

Todos los logros que hoy compartimos con Ustedes tienen un denominador común: los más de 6.000 colaboradores, nuestro principal activo.

En 2011 continuamos con las políticas que fomentan el desarrollo y bienestar de cada uno de nuestros colaboradores. En prevención de riesgos hicimos ingentes esfuerzos para seguir acercándonos a la meta de cero accidentes: nuestra filial Montajes Industriales tuvo una tasa de accidentabilidad de 0,6% y nuestra filial Ingeniería y Construcción una tasa de 2,7%, ambas se comparan muy favorablemente con las tasas del sector construcción que fueron de 5%.

Y durante el año también capacitamos a 1.893 trabajadores con más de 35.000 horas.

Como pueden ver, en 2011 seguimos fielmente nuestra estrategia de crecimiento y diversificación, que explica el significativo avance respecto al año anterior, representando nuestra filial Montajes Industriales más del 40% de las ventas consolidadas. Asimismo, iniciamos importantes iniciativas en países vecinos que nos permitirán en los próximos años contar con una diversificación geográfica.

Todo lo anterior, permitió que Echeverría Izquierdo S.A. obtuviera en 2011 ingresos consolidados por MM\$ 175.148, lo que representa un 17,2% de incremento en relación a 2010. Por otra parte, el EBITDA alcanzó los MM\$ 19.795, con un crecimiento del 17,4% respecto al año 2010.

Ambas estrategias, la diversificación de negocios en el sector construcción y la diversificación geográfica, nos van a permitir dar mayor estabilidad a los resultados ya que no quedaremos sujetos a la coyuntura y a vaivenes de un sector o de un determinado país.

Y el rumbo que le estamos dando a la compañía ha permitido que en los últimos meses de operación hayamos alcanzado nuestro nivel más alto de actividad contratada, lo que nos permite estimar un fuerte crecimiento de las ventas para este año: al 31 de marzo de 2012 tenemos firmados contratos y órdenes de proceder recibidas por un total de MM\$ 226.000 y unidades por vender en nuestros desarrollos inmobiliarios en curso por un valor de MM\$ 43.300.

En los primeros meses de este año dimos importantes pasos para consolidar la estrategia de crecimiento y diversificación. Formamos la filial MILPLAN-EIMISA Montagens Industriais S.A. en Brasil, para ejecutar obras en el dinámico mercado de las plantas de celulosa en Brasil. En esta sociedad compartimos la propiedad con la firma Milplan Ltd. de Brasil, y en marzo esta filial se adjudicó la obra Horno de Cal y Patio de Madera de la fábrica de Celulosa de Suzano Papel en el estado de Maranhão, Brasil. También creamos la sociedad Equipos y Terratest S.A.S. en Colombia, en la que compartimos la propiedad con Equipos e Ingeniería S.A.S. de Colombia y el grupo Terratest de España, sociedad formada con el objeto de desarrollar obras en el mercado de fundaciones profundas en ese país. Junto a ellos hemos iniciado obras en instalaciones portuarias, para la industria petrolera y de infraestructura pública.

Nuestra misión en 2012 será seguir entregando un servicio de excelencia en el ámbito de la ingeniería y construcción, ofreciendo soluciones integrales a nuestros clientes especialmente en segmentos de mercado donde tengamos ventajas comparativas, ahondando la diversificación tanto en rubros de mercado como en países vecinos.

Los positivos resultados que se han obtenido no hubieran sido posibles sin el compromiso y la dedicación de nuestros colaboradores y la confianza de nuestros clientes y proveedores, a todos ellos quiero agradecerles especialmente.

Fernando Echeverría Vial
Presidente del Directorio
Echeverría Izquierdo S.A.



2. ALGUNOS PROYECTOS DESTACADOS MONTAJES INDUSTRIALES



Central Termoeléctrica Ventanas II AES Gener



Planta de Celulosa Nueva Aldea, Celulosa Arauco y Constitución S.A.



Terminal GNL Quintero



Central Termoeléctrica Bocamina II Endesa



▀ Obras Civiles Minera Spence



▀ Planta Sart Compañía Minera Maricunga

INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN



Edificio Apoquindo



Centro Cultural Palacio La Moneda



Hospital Regional de Rancagua



Fotografía: Arquitecto Juan Purcell

▀ Universidad Adolfo Ibáñez, Campus Viña del Mar



▀ Edificio de las Artes, Nueva Las Condes



Edificio Centro Cívico Ilustre Municipalidad de Vitacura

FUNDACIONES PROFUNDAS



▀ Pilotes pre-excavados Puente Llacolén; BíoBío Concepción



▀ Pilotes pre-excavados
Minera Los Pelambres



▀ Pilotes pre-excavados
Central Termoeléctrica Bocamina II



▀ Muro Pantalla Central Hidroeléctrica Rucatayo



▀ Muro Pantalla Plástica Mina la Coipa



▀ Muro Pantalla
Sea Water Intake,
Terminal GNL Quintero

POSTENSADOS



▀ Viaducto Línea 4 Metro de Santiago



■ Muro de Tierra Retenida
Minera Collahuasi



■ Izaje Domo Central Termoeléctrica Campiche



■ Losa Postensada
Mall Plaza Alameda



■ Tablero por voladizos
sucesivos puente Huasco



▀ Radier Centro de Distribución Nestlé

DESARROLLO INMOBILIARIO



Edificios Alto Plaza Bulnes



Edificio Víctor Lamas



Edificio Manuel de Salas



▀ Casas Plaza Mayor y Parque Real



▀ Condominio Altavista de Huechuraba



▀ Edificio Santa Isabel

OBRAS CIVILES



▀ Viaducto Línea 4 Metro Puente Alto



▀ Terminal GNL Mejillones



Terminal GNL Quintero

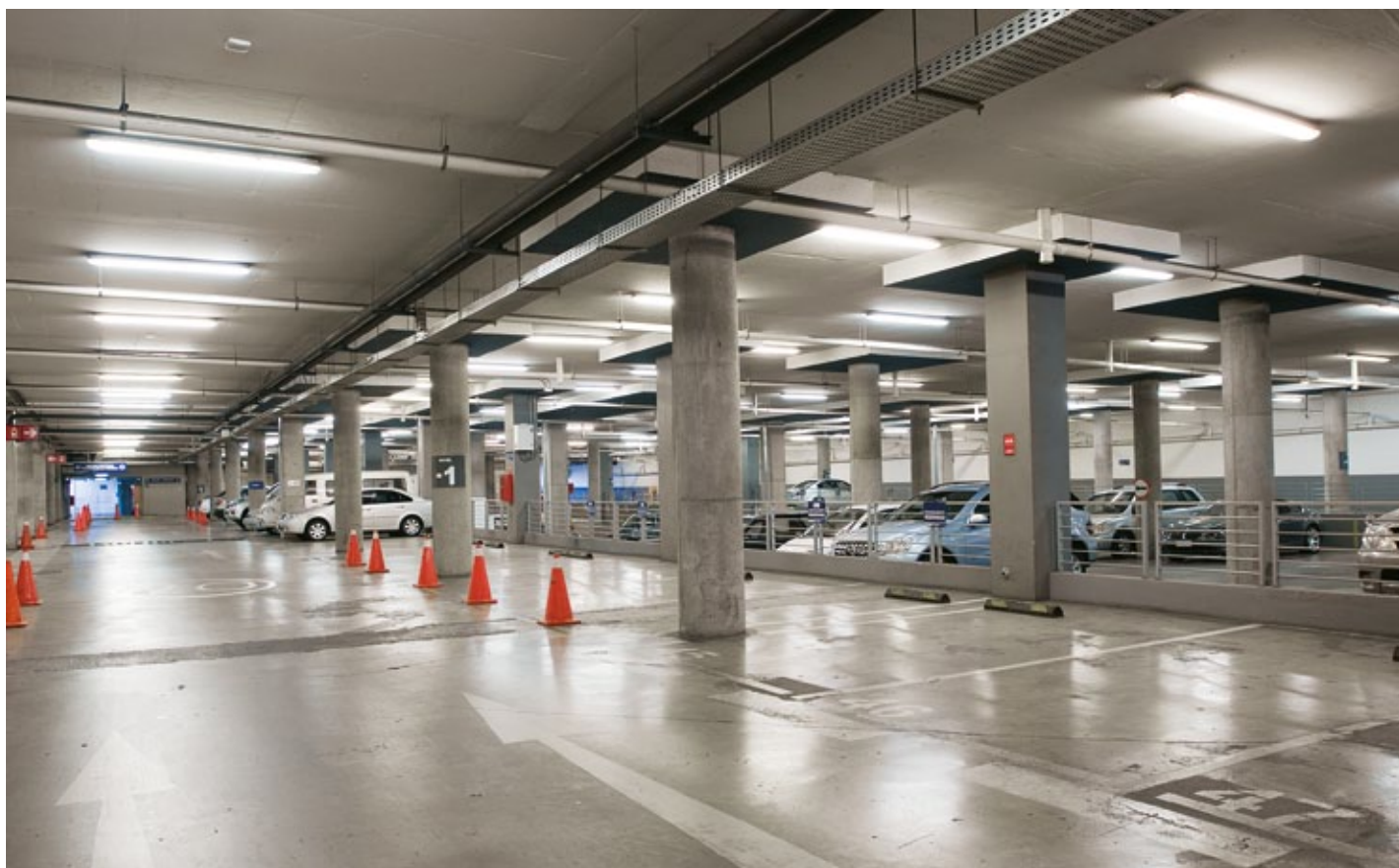
CONCESIONES



Estacionamiento subterráneo Plaza Mekis



Estacionamiento subterráneo Plaza de Armas de Concepción



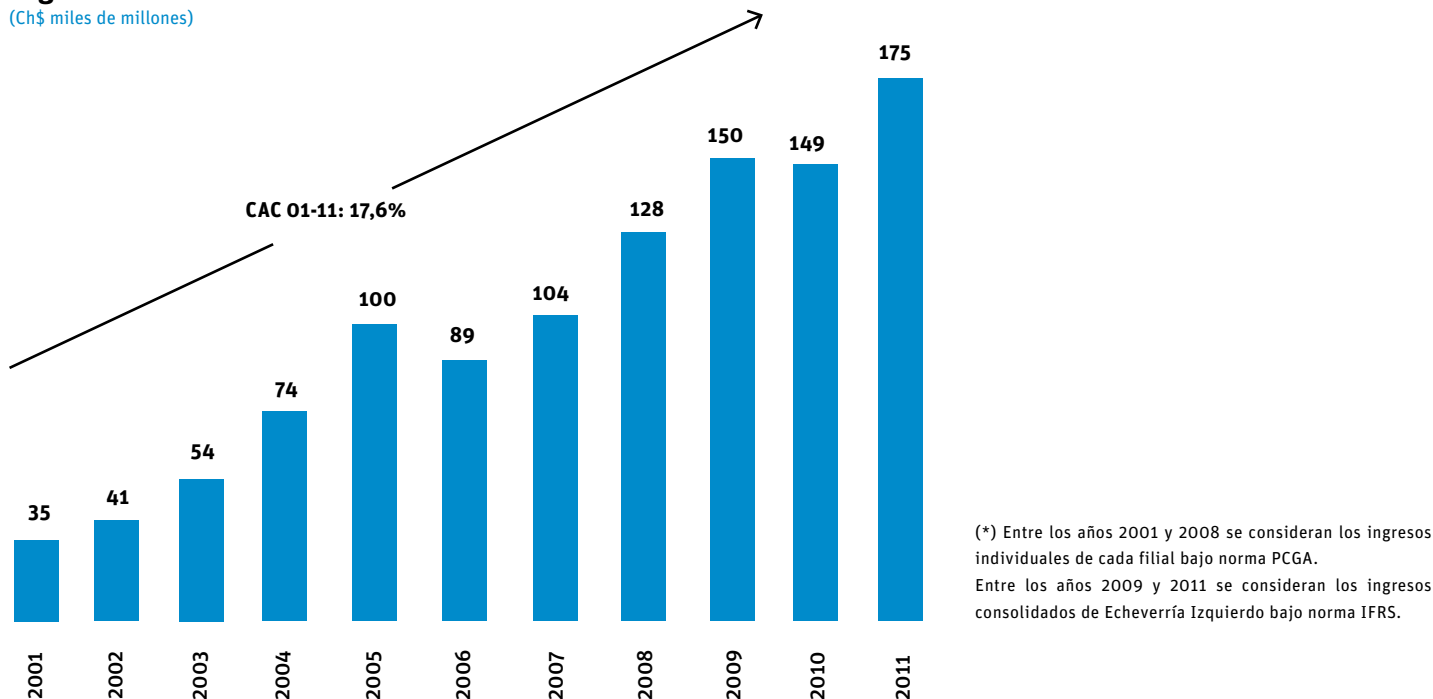
Estacionamiento subterráneo Plaza de la Ciudadanía

3. RESUMEN EJECUTIVO



Ingresos

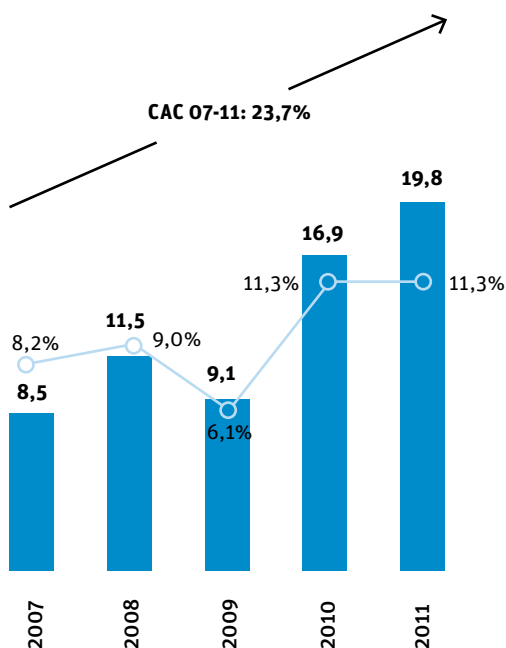
(Ch\$ miles de millones)



EBITDA

(Ch\$ miles de millones)

EBITDA
Margen EBITDA

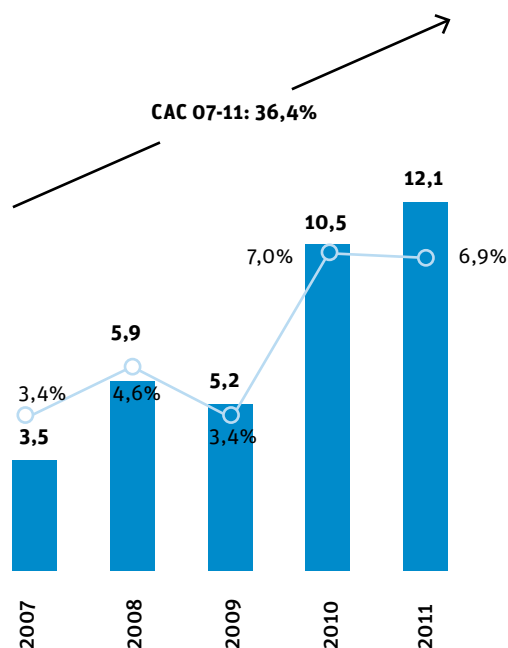


(*) 2007-2008: calculado en base a EEFF individuales de cada filial bajo norma PCGA. 2009-2011: calculado en base a los EEFF consolidados de Echeverría Izquierdo bajo norma IFRS.

Utilidad

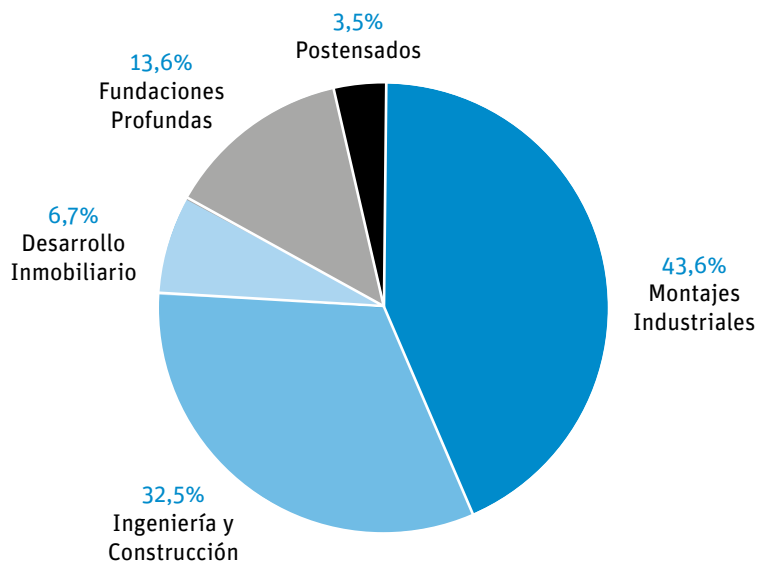
(Ch\$ miles de millones)

Utilidad
Margen Neto(%)



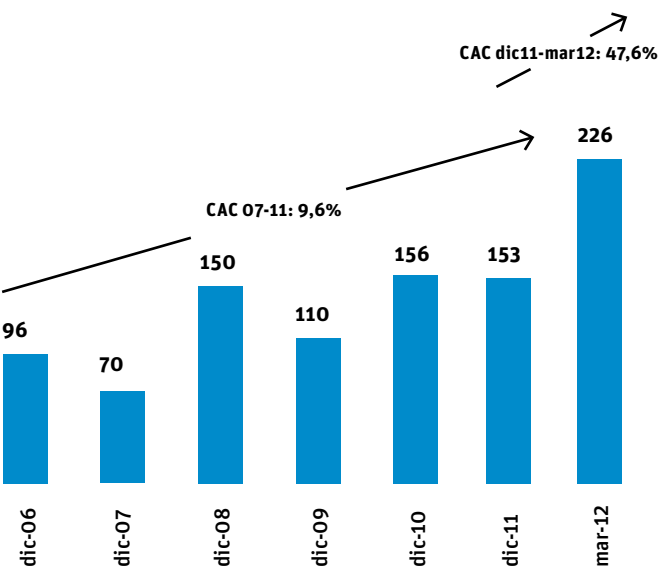
(*) 2007 – 2008: resultados consolidados bajo norma PCGA. 2009 – 2011: resultados consolidados bajo norma IFRS. Resultado 2011 incluye MM\$3.886 generados por adquirir el control del 100% de la filial Echeverría Izquierdo Montajes Industriales

Distribución de Ingresos (2011)



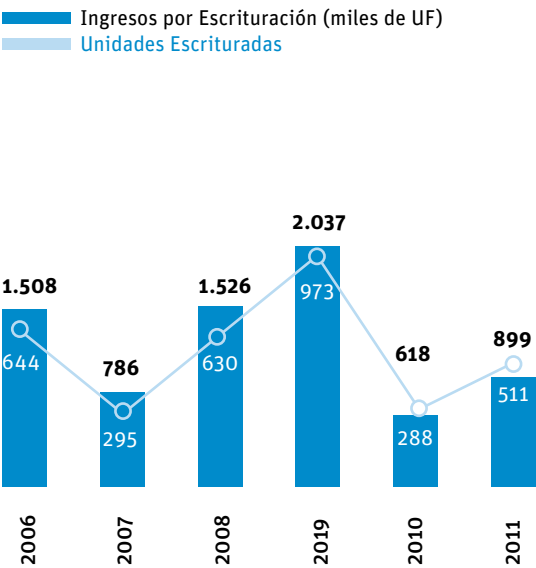
Backlog

(Ch\$ miles de millones)



(*) Considera el 100% de los contratos de las filiales que se consolidan, más la participación en otras empresas y consorcios según % de participación.

Escrituras Inmobiliaria



(*) Total escriturado en cada proyecto, no está ajustado por la participación de Echeverría Izquierdo.

Cuadro Especialidades y Presencia Internacional



AREAS DE NEGOCIO	SEGMENTOS DE NEGOCIO	ESPECIALIDAD	CHILE	PERU	ARGENTINA	BRASIL	COLOMBIA
Ingeniería y Construcción	Montajes Industriales	Energía	●				
		Celulosa	●			●	
		Minería	●				
		Industrial	●				
	Edificación y Obras Civiles	Comercial	●	●			
		Habitacional	●				
		Salud	●				
		Educación	●				
		Fundaciones Profundas	●	●			●
		Postensados	●	●	●		
		Concesiones	●				
		Obras Públicas y Vialidad					
		Obras Subterráneas					
		Obras Marítimas					
Desarrollo Inmobiliario	Desarrollo Inmobiliario	Habitacional	●				
		Comercial	●	●			

● Consolidado

● En desarrollo



I. Municipalidad de Vitacura

4. RESEÑA HISTÓRICA

El grupo de empresas Echeverría Izquierdo nació hace 34 años gracias al emprendimiento de Fernando Echeverría V., Álvaro Izquierdo W. y Francisco Silva J. En un principio la compañía realizaba obras menores, como reparaciones de casas y construcciones de piscinas y canchas de tenis, pero luego decidió abarcar segmentos y nichos de alto valor, ya que esto le permitiría entregar soluciones especializadas y a la medida de sus clientes.

En la década de los '80, después de la fuerte crisis que afectó al país, Echeverría Izquierdo comenzó a construir proyectos de edificación en altura, lo que le permitió especializarse y alcanzar un sello propio para diferenciarse de la competencia.

Tras el desarrollo de construcciones en altura, Echeverría Izquierdo ingresó al mundo de las grandes obras (centros comerciales, edificios corporativos, universidades, entre otros), transformándose en una empresa pionera en Chile al trabajar con nuevas técnicas cons-

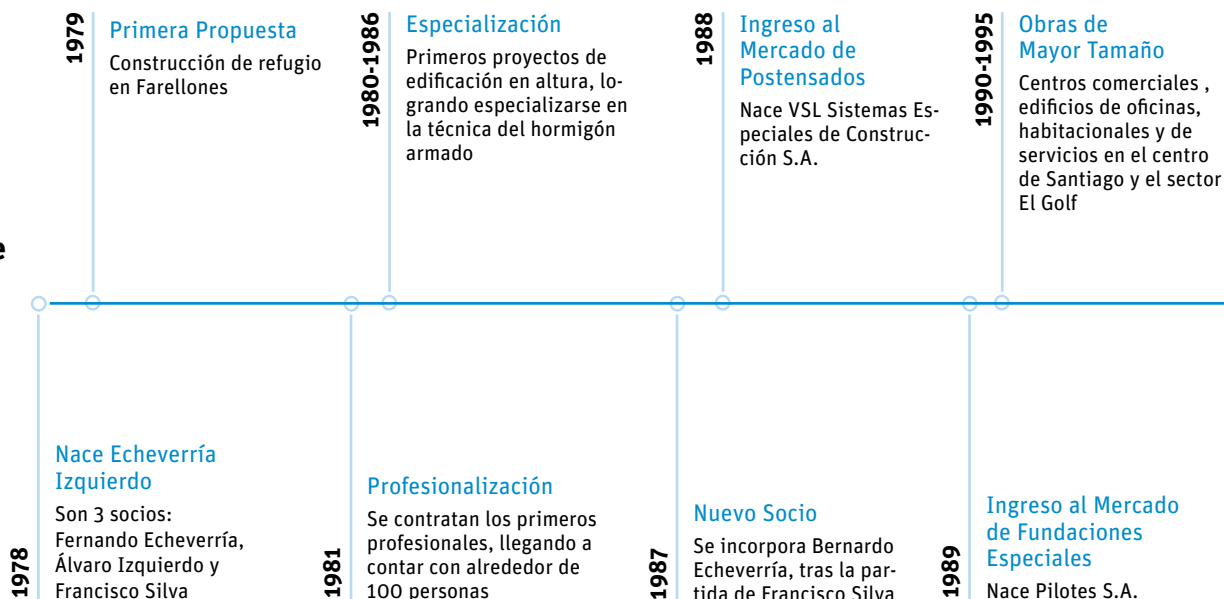
tructivas, como fundaciones profundas y postensados.

En 1987 se incorporó como socio Bernardo Echeverría V., tras la partida de Francisco Silva.

Con el correr de los años la empresa desarrolló paulatinamente nuevas unidades de negocio -Sistemas Especiales de Construcción (VSL), Pilotes Terratest, Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones y Echeverría Izquierdo Montajes Industriales-, las que se caracterizan por entregar soluciones que aportan valor agregado al cliente, lo que es altamente apreciado por el mercado.

La incorporación de estas nuevas unidades contribuyó a la diversificación de la compañía y a ampliar su cartera de proyectos, pues le permitió comenzar a construir obras de mayor envergadura y dificultad técnica, entre ellas edificios de oficinas, habitacionales y centros comerciales y de servicios en el centro de Santiago y en el exclusivo barrio El Golf.

Más de 30 años de
Historia y Exitosa
Trayectoria



Estos importantes logros se materializaron gracias a la visión de los socios, que en 1996 transformaron a la constructora en Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción y crearon el área Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones. Y dos años después fundaron Echeverría Izquierdo Montajes Industriales, aportándole dinamismo al grupo de empresas con su ingreso a los sectores minero, energético, petroquímico y de celulosa e incorporando como socio de esa filial a Darío Barros R.

El crecimiento y diversificación de la compañía permitió que en 2007 se creara Echeverría Izquierdo S.A., constituyéndose como un holding de empresas. Y en 2011 la matriz absorbió el 100% de las acciones de Echeverría Izquierdo Montajes Industriales, incorporándose Darío Barros R. como socio del grupo.

Hace seis años la compañía inició una etapa de profesionalización para lograr los más altos estándares administrativos y operacionales, lo que le ha permitido transformarse en una de las cinco constructoras más importantes del país.

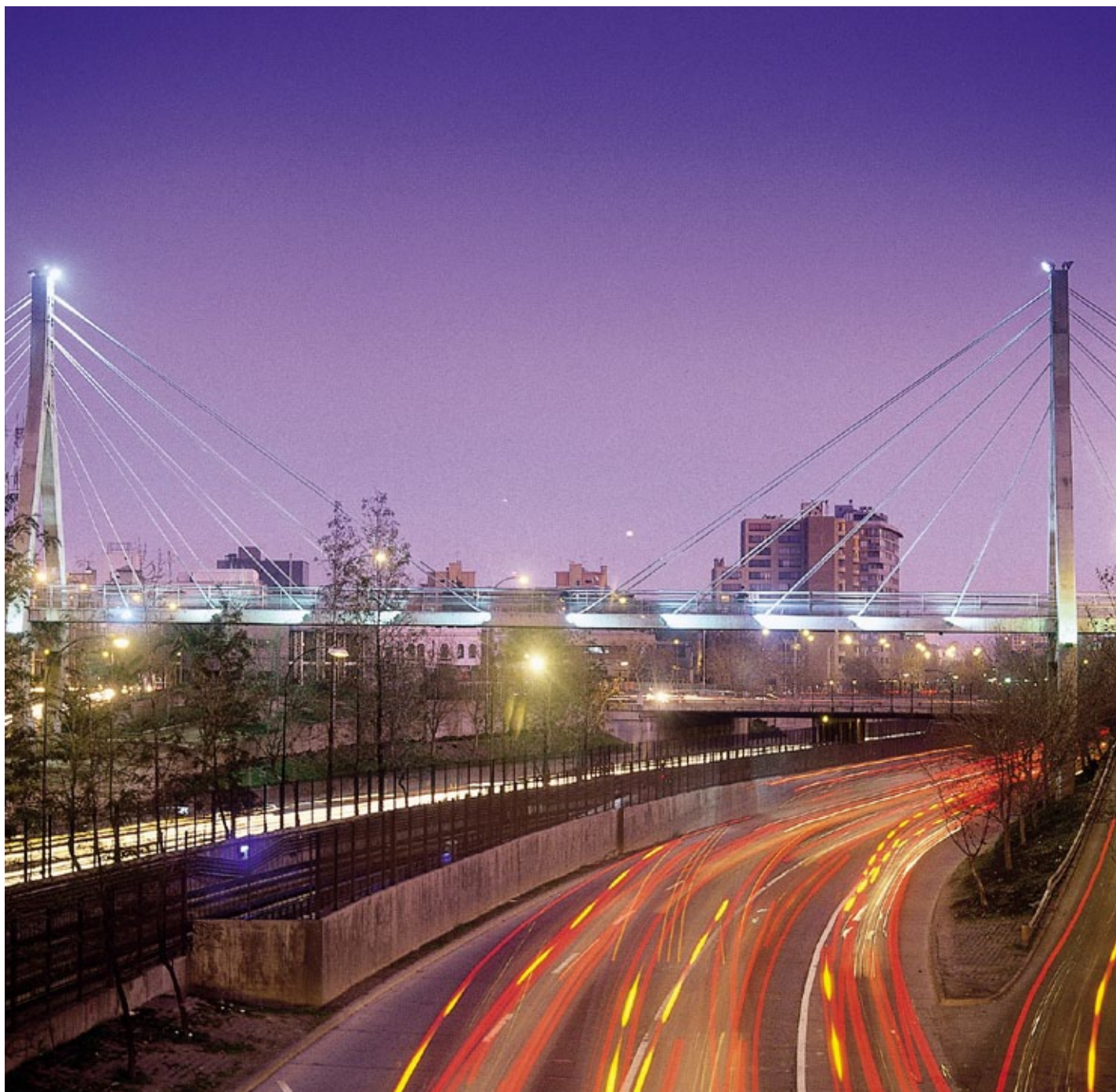
Y a ello hay que sumar su proceso de internacionalización hacia Sudamérica, que le ha permitido explorar nuevos negocios en Colombia, Brasil, Perú y Argentina.

De esta manera, Echeverría Izquierdo se posicionó como un socio estratégico altamente calificado, que ofrece soluciones integrales en ingeniería y construcción. Y su excelente reputación se refleja en su diversificada cartera de proyectos, su presencia en las principales áreas de desarrollo del país tanto en los sectores público y privado (construcción, minería, energía, celulosa, etc.) y en la calidad y envergadura de sus obras: Hotel W, Hospital de Rancagua, Viaducto del Metro Línea 4, Edificio Corporativo y Centro Cívico M. de Vitacura, Terminal GNL Quintero, Central Termoeléctrica Campiche, Planta de Celulosa Nueva Aldea Celulosa Arauco, Planta Sart de Cía. Minera Maricunga, entre otras.

Su diversificación y especialización, sumadas a su constante crecimiento y a la estabilidad financiera que la acompaña hace 34 años, hacen de Echeverría Izquierdo un socio ideal para concretar nuevas oportunidades de negocio en Chile y Latinoamérica.



5. QUIÉNES SOMOS



▀ Tirantes postensados pasarela Huérfanos

MISIÓN

Nuestros esfuerzos se orientan a ofrecer servicios de excelencia en el ámbito de la ingeniería y la construcción, para entregar soluciones integrales e innovadoras que le agreguen valor a los proyectos de nuestros clientes y así convertirnos en el mejor socio para ellos.

VALORES

Nuestro comportamiento se sustenta en la permanente búsqueda de la excelencia en el servicio, en la calidad de nuestros procesos, en el respeto hacia nuestros clientes, proveedores y colaboradores, y en la creatividad para satisfacer las necesidades de quienes nos confían sus emprendimientos.

VISIÓN

Nuestra mirada está puesta en que el grupo de empresas Echeverría Izquierdo se transforme en uno de los tres principales actores de la industria local gracias a la diversificación y solidez de sus áreas de negocio, y a la expansión de sus operaciones hacia los principales mercados de Latinoamérica para consolidarlo como un operador internacional.

Identificación de la Sociedad

Nombre o razón social : Echeverría Izquierdo S.A.

R U T: 76.005.049-0

Dirección: Avenida Rosario Norte N°532, piso 8, Comuna de Las Condes, Santiago.

Teléfono : +56 2 6314600.

Fax : +56 2 6314730.

E-mail : ei@ei.cl

Sitio Web : www.echeverriaizquierdo.cl

Antecedentes legales

La Sociedad Echeverría, Izquierdo S.A., 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.

Objeto

Efectuar inversiones mobiliarias tanto en Chile como en el exterior, especialmente en acciones, bonos, debentures, créditos, derechos, efectos de comercio, cuotas en ellos, pudiendo comprar, vender o conservar tales inversiones, tomar interés o participar como socio en empresas o sociedades de cualquier naturaleza; crear financiar, prometer y administrar, por cuenta propia o de terceros, cualquier clase de negocios, empresas sociedades; percibir e invertir los frutos de las inversiones y las demás actividades conexas o conducentes a los objetivos señalados.

ESTRUCTURA DE ADMINISTRACIÓN Y PROPIEDAD

Directorio



Presidente del Directorio

Fernando Echeverría Vial
Ingeniero Civil P.U.C.



Director

Álvaro Izquierdo Wachholtz
Ingeniero Civil P.U.C.



Director

Pablo Ihnen de la Fuente
Ingeniero Civil P.U.C.



Director

Ricardo Levy Guarda
Ingeniero Civil Industrial P.U.C.



Director

Bernardo Echeverría Vial
Arquitecto U. de Chile



Director

Darío Barros Ramírez
Ingeniero Civil P.U.C.



Director

Gonzalo Errázuriz Herrera.
Abogado P.U.C.



Gerente General

Cristián Saitua Doren
Ingeniero Comercial P.U.C.

ADMINISTRACIÓN

 ECHEVERRIA IZQUIERDO	Directorio		
 ECHEVERRIA IZQUIERDO	Cristián Saitua Doren Gerente General		
Desarrollo inmobiliario			
 ECHEVERRIA IZQUIERDO Inmobiliaria	 ECHEVERRIA IZQUIERDO Montajes Industriales	 ECHEVERRIA IZQUIERDO	 ECHEVERRIA IZQUIERDO Ingeniería y Construcción
Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones	Echeverría Izquierdo Montajes Industriales	Echeverría Izquierdo Perú	Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción
Bernardo Echeverría Gerente General	Jan Huss Gerente General	Darío Barros I. Gerente General	Agustín Mendieta Gerente General
Andrea Gomien Gerente Adm. y Finanzas	Raimundo Rivera Gerente Comercial		Luis Hernán Vergara Gerente Comercial
	Cristián Vergara Gerente División Obras Civiles		Mauricio Pérez Gerente RR.HH.
	Sergio de Bonadona Gerente División Montajes		Janet Cañas Gerente de Adquisiciones
	Nelson Azócar Gerente Adm. y Finanzas		
	Javier Álvarez Gerente General Parés & Álvarez		



VSL Chile

Fernando Pino
Gerente General

Milton Meier
Gerente Comercial

Celso Villa
Gerente de Operaciones

Antonio González
Gerente Depto. Diseño

Juan Pablo Álvarez
Gerente Adm. y Finanzas



VSL Argentina

Aldo Loguercio
Gerente General



Pilotes Terratest

Aldo Guzmán
Gerente General

Álvaro Bartesaghi
Subgerente General

Pablo Hermosilla
Gerente Comercial

Jorge Díez
Gerente Adm. y Finanzas

Ángel Martínez
Gerente General Perú

Equipos y Terratest
Colombia

Fernando Schlesinger
Gerente General



Edificio Isidora 3000, Las Condes

Equipo Gerencial

Nombre	Cargo	Profesión
Cristián Saitua Doren	Gerente General Echeverría Izquierdo S.A.	Ingeniero Comercial, P.U.C.
Bernardo Echeverría Vial	Gerente General Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones S.A.	Arquitecto, U. de Chile
Jan Huss	Gerente General Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A.	Ingeniero Mecánico, Universidad Técnica (TFH) Berlín
Aldo Guzmán Giuliani	Gerente General Pilotes Terratest S.A.	Ingeniero Civil, Universidad de Buenos Aires
Agustín Mendieta Valenzuela	Gerente General Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.	Ingeniero Civil, P.U.C.
Fernando Pino Hurtado	Gerente General VSL Sistemas Especiales de Construcción S.A.	Ingeniero Civil, P.U.C.
Aldo Loguercio	Gerente General VSL Sistemas Especiales de Construcción Argentina S.A.	Ingeniero Civil, Universidad de Buenos Aires
Darío Barros Izquierdo	Gerente General Echeverría Izquierdo Perú S.A.C.	Ingeniero Civil, P.U.C.
Fernando Schlesinger Isaza	Gerente General Equipos y Terratest S.A.S.	Ingeniero Civil, Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá

Remuneraciones del directorio y administración

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 Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de noviembre de 2011 acordó que el Directorio perciba remuneración por concepto de dietas por asistencia a sesiones hasta la Junta Ordinaria del año 2012, fijándose como única retribución por su asistencia a sesiones de directorio una dieta equivalente a 50 Unidades de Fomento por sesión a la que asistan.

Remuneración del equipo gerencial y ejecutivos principales

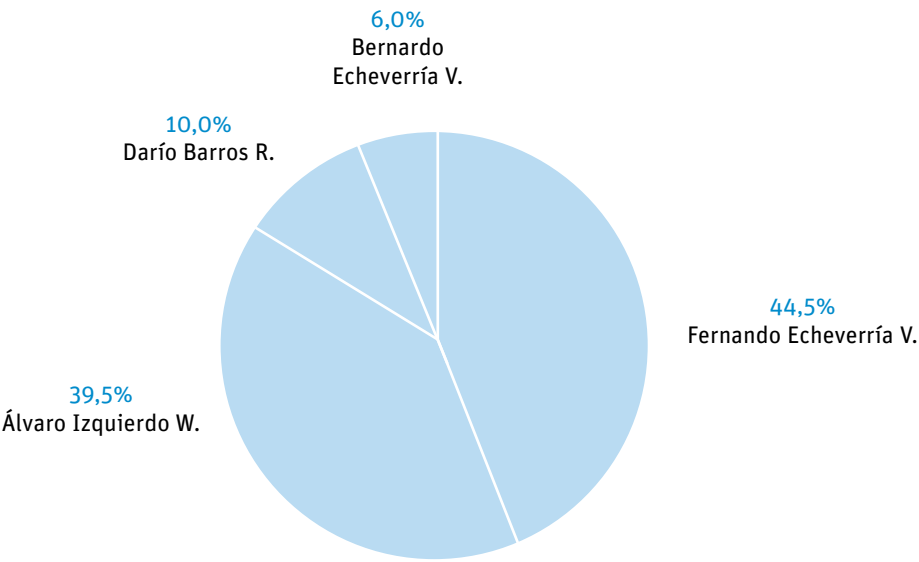
Las remuneraciones percibidas por el equipo gerencial y los ejecutivos principales de Echeverría Izquierdo ascendieron a M\$3.898.549 durante el ejercicio al 31 de Diciembre de 2011.

Plan de incentivos

Echeverría Izquierdo y sus filiales cuentan con esquemas de incentivos económicos para todos sus ejecutivos y profesionales. Estos incentivos corresponden a un porcentaje de las utilidades del año y dependen del aporte de cada área a los resultados de la compañía. Para el cálculo se considera el desempeño de determinados indicadores de gestión y el cumplimiento de las metas individuales definidas.

Propiedad y Control

Estructura Accionaria	Socio Relacionado	Participación
Inmobiliaria e Inversiones Pergue Ltda.	Fernando Echeverría V.	32,85%
Inmobiliaria e Inversiones Pergue Dos Ltda.	Fernando Echeverría V.	11,65%
Inmobiliaria e Inversiones Vegas Negras Ltda.	Álvaro Izquierdo W.	18,19%
Inmobiliaria e Inversiones Vegas Negras Dos Ltda.	Álvaro Izquierdo W.	21,31%
Inversiones Baiz Ltda.	Darío Barros R.	6,02%
Inversiones Baiz Dos Ltda.	Darío Barros R.	3,98%
Inmobiliaria e Inversiones Abanico Ltda.	Bernardo Echeverría V.	3,00%
Inversiones Confluencia Ltda.	Bernardo Echeverría V.	3,00%



Fuente: La Compañía.

Accionistas

Inmobiliaria e Inversiones Pergue Ltda.

Participación: 149.150.300 acciones, equivalente al 32,85% del total de las acciones emitidas por la Sociedad.

Inversiones Baiz Ltda.

Participación: 27.352.100 acciones, equivalente al 6,02% del total de las acciones emitidas por la Sociedad.

Inmobiliaria e Inversiones Vegas Negras Dos Ltda.

Participación: 96.755.300 acciones, equivalente al 21,31% del total de las acciones emitidas por la Sociedad.

Inversiones Baiz Dos Ltda.

Participación: 18.050.300 acciones, equivalente al 3,98% del total de las acciones emitidas por la Sociedad.

Inmobiliaria e Inversiones Vegas Negras Ltda.

Participación: 82.584.000 acciones, equivalente al 18,19% del total de las acciones emitidas por la Sociedad.

Inmobiliaria e Inversiones Abanico Ltda.

Participación: 13.620.700 acciones, equivalente al 3,00% del total de las acciones emitidas por la Sociedad.

Inmobiliaria e Inversiones Pergue Dos Ltda.

Participación: 52.890.200 acciones, equivalente al 11,65% del total de las acciones emitidas por la Sociedad.

Inversiones Confluencia Ltda.

Participación: 13.620.700 acciones, equivalente al 3,00% del total de las acciones emitidas por la Sociedad.

Número de accionistas : 8

Total de Acciones: 454.023.600

Títulos Accionarios

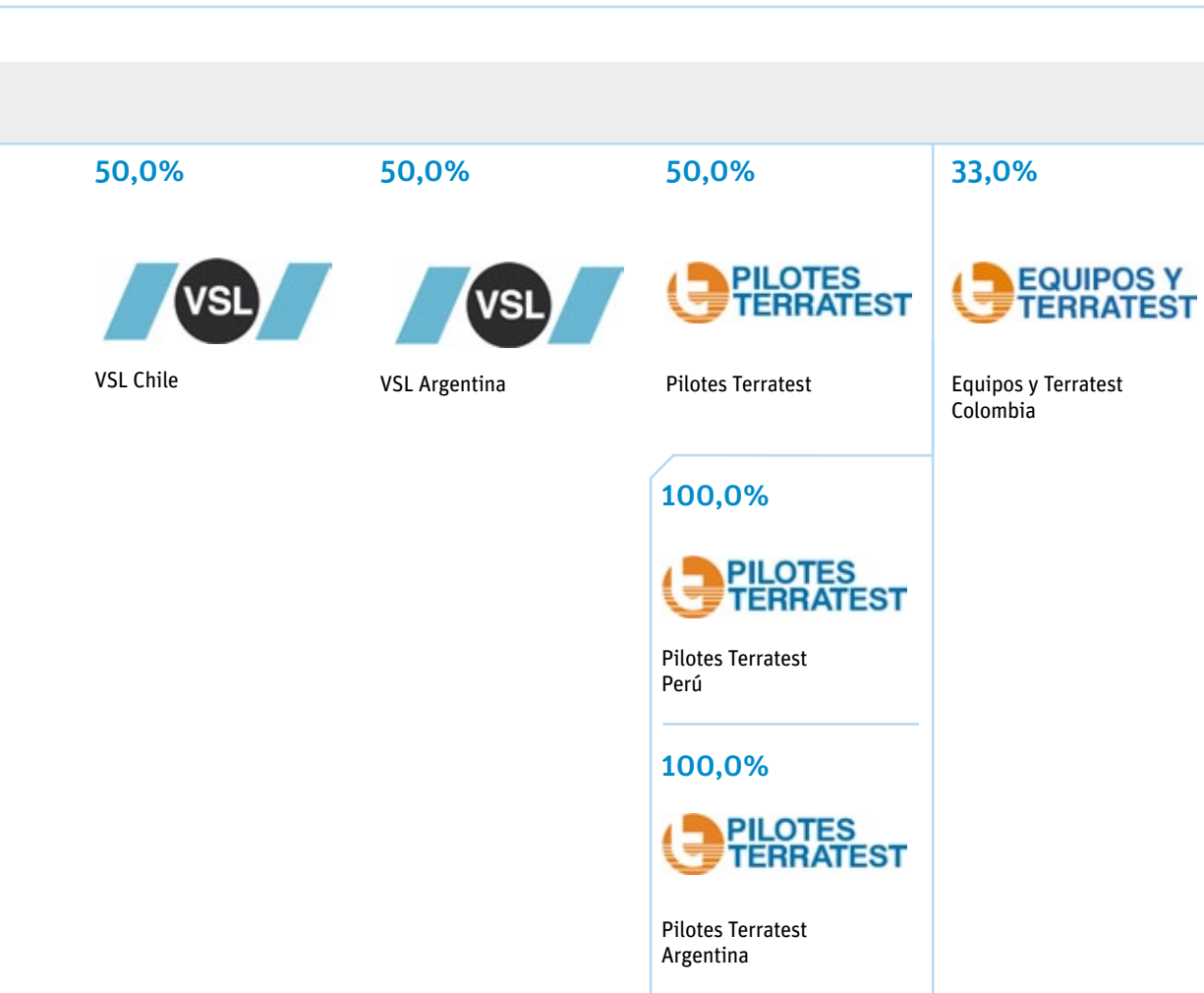
Según lo indicado en la N.C.G. N° 283 de la SVS, se deja constancia que las acciones de la empresa corresponden en su totalidad a acciones nominativas, ordinarias, de una única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal. Estos valores se encuentran en trámite de inscripción en la S.V.S.

Política de Dividendos

La política de distribución de dividendos ha consistido en repartir como mínimo un 30% de las ganancias del ejercicio. Los dividendos pagados durante los años 2011 y 2010 llegaron a M\$ 21.623.826 y M\$ 1.603.605 respectivamente.

Estructura y Unidades de negocio

ECHEVERRIA IZQUIERDO GRUPO ECHEVERRÍA IZQUIERDO				
Desarrollo inmobiliario				
97,7%	100,0%	100,0%	100,0%	
ECHEVERRIA IZQUIERDO Inmobiliaria Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones	ECHEVERRIA IZQUIERDO Montajes Industriales Echeverría Izquierdo Montajes Industriales	ECHEVERRIA IZQUIERDO Echeverría Izquierdo Perú	ECHEVERRIA IZQUIERDO Ingeniería y Construcción Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción	
	50,0%		33,3%	
	ECHEVERRIA IZQUIERDO Soluciones Industriales Echeverría Izquierdo Soluciones Industriales		 CONSORCIO HOSPITAL DE RANCAGUA S.A. Consortio Hospital de Rancagua	
	50,0%		50,0%	
	MilplanEimisa MONTAGENS INDUSTRIAIS MilplanEimisa Brasil		 Newall	
	29,0%		33,3%	
	PARES & ALVAREZ Pares & Álvarez		 CONSORCIO CERRO PROVINCIA S.A. Consortio Cerro Provincia	



6. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS



Correas transportadoras planta CMPC Mininco

SECTOR	ÁREA DE NEGOCIO	ÁREAS DE ESPECIALIDAD
INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN		-Centrales termoeléctricas -Plantas de celulosa -Plantas petroquímicas -Instalaciones mineras -Plantas industriales -Proyectos EPC
		-Edificios habitacionales y de oficina -Hospitales -Centros comerciales -Infraestructura educacional -Hoteles
		-Pilotes y micropilotes -Muros pantalla -Anclajes
		-Losas postensadas -Muros de tierra retenida -Radieres -Izajes
DESARROLLO INMOBILIARIO		Casas y departamentos, principalmente en las regiones Metropolitana, V y VIII, al segmento socioeconómico C2 y C3.

Área Montajes Industriales

Desde su creación, **Echeverría Izquierdo Montajes Industriales** ha crecido sostenidamente, tanto en el número de clientes como en la cantidad de trabajos realizados, lo que hoy le confiere una alta capacidad competitiva por la calidad y volumen de las obras ejecutadas.

Echeverría Izquierdo Montajes Industriales posee una vasta trayectoria en el rubro de montaje industrial y cuenta con una sólida infraestructura operativa para emprender trabajos de cualquier envergadura en su especialidad.

A las técnicas tradicionales de construcción y montaje, se suma un permanente esfuerzo por incorporar la más reciente tecnología, siguiendo una tradición instaurada por la empresa matriz y sus filiales, quienes complementan sus técnicas de ingeniería para así poder aplicarlas al trabajo de montaje industrial y obras civiles.

Echeverría Izquierdo Montajes Industriales participa fundamentalmente en las siguientes áreas del ámbito industrial chileno:

Energía: En centrales termoeléctricas y los dos complejos de Gas Natural Licuado.

Celulosa: En la construcción de las dos calderas del Complejo Nueva Aldea de Arauco; reparación de la caldera recuperadora de Arauco 2 dañada por el terremoto de 2010; y en una serie de importantes obras para CMPC, tales como calderas de poder y montajes de turbogeneradores.

Minería: En Spence, Disputada de las Condes, Escondida y Andina de Codelco, Maricunga y Minera El Toqui entre otras del ámbito minero.

Petroquímica: En proyectos en Refinería de Petróleo de Concón y Aga Linde.

Siderúrgica y cemento: En proyectos para la Compañía Siderúrgica Huachipato y para Lafarge, entre otros.

Echeverría Izquierdo Montajes Industriales, respondiendo a sus planes de expansión y crecimiento sostenido, está desarrollando las siguientes estrategias comerciales:

Implementación de un área dedicada a los Contratos EPC, donde ha sido fuertemente valorado el hecho de adquirir un porcentaje de la sociedad de ingeniería chilena Parés y Álvarez. Con esta importante empresa ya se han desarrollado una serie de contratos y se sigue participando en propuestas bajo la modalidad EPC de diversa índole en las áreas industriales del país.

Desarrollo de alianzas estratégicas y memorándum de entendimientos con empresas del primer nivel internacional como ALSTOM y la filial de la finlandesa Metso en Brasil, SK-EC de Corea, Indox de España, destinadas a dar las mejores alternativas de precios, garantías técnicas y plazos a los clientes.

El crecimiento de la empresa también se ha orientado al ámbito internacional y una muestra de esto es la apertura de oficinas en Perú y el establecimiento de una sociedad con una empresa brasilera para atender la expansión de ese país en el ámbito de la celulosa y energía.



► Planta Cholguan de Paneles Celulosa Arauco

Área Edificación

Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción nació como una empresa cuyo objeto fue la realización de obras de edificación. En sus inicios, gran parte de los proyectos provinieron de obras de edificación habitacional: viviendas y edificios de departamentos.

El principal activo de **Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción** es su prestigio y seriedad, pues es percibida como sinónimo de trabajo bien hecho y calidad de servicio. A lo anterior se debe agregar que progresivamente ha devenido en una empresa que trabaja a costos competitivos, satisfaciendo las necesidades de sus clientes.

En los últimos 15 años y, luego de haber analizado sus fortalezas y ventajas competitivas, se optó por explorar con éxito otros mercados con mayor intensidad, principalmente edificios de oficinas, hoteles, proyectos hospitalarios y pertenecientes al rubro del retail, es decir, aquellas que requieren mayor ingeniería y “know how”. Adicionalmente, se trata de obras en las que, por su complejidad y magnitud, existe menos competencia y mayores márgenes comerciales. En algunos casos la compañía se ha asociado con otras empresas constructoras con el objeto de complementar experiencia y minimizar riesgo.

Las características de estas últimas obras también ha llevado a profesionalizar su gestión: profesionales, supervisión, mano de obra directa y personal administrativo. La empresa cuenta, al día de hoy, con la certificación ISO 9.000 y OHSAS 18.000.

El principal expediente que tiene una empresa para diferenciarse y tener éxito es innovar y estar permanentemente atenta al mercado. En ese sentido, la compañía está incursionando en el mercado peruano de oficinas de primer nivel y en la especialidad de muros cortina.



Fotografía: Arquitecto Juan Purcell

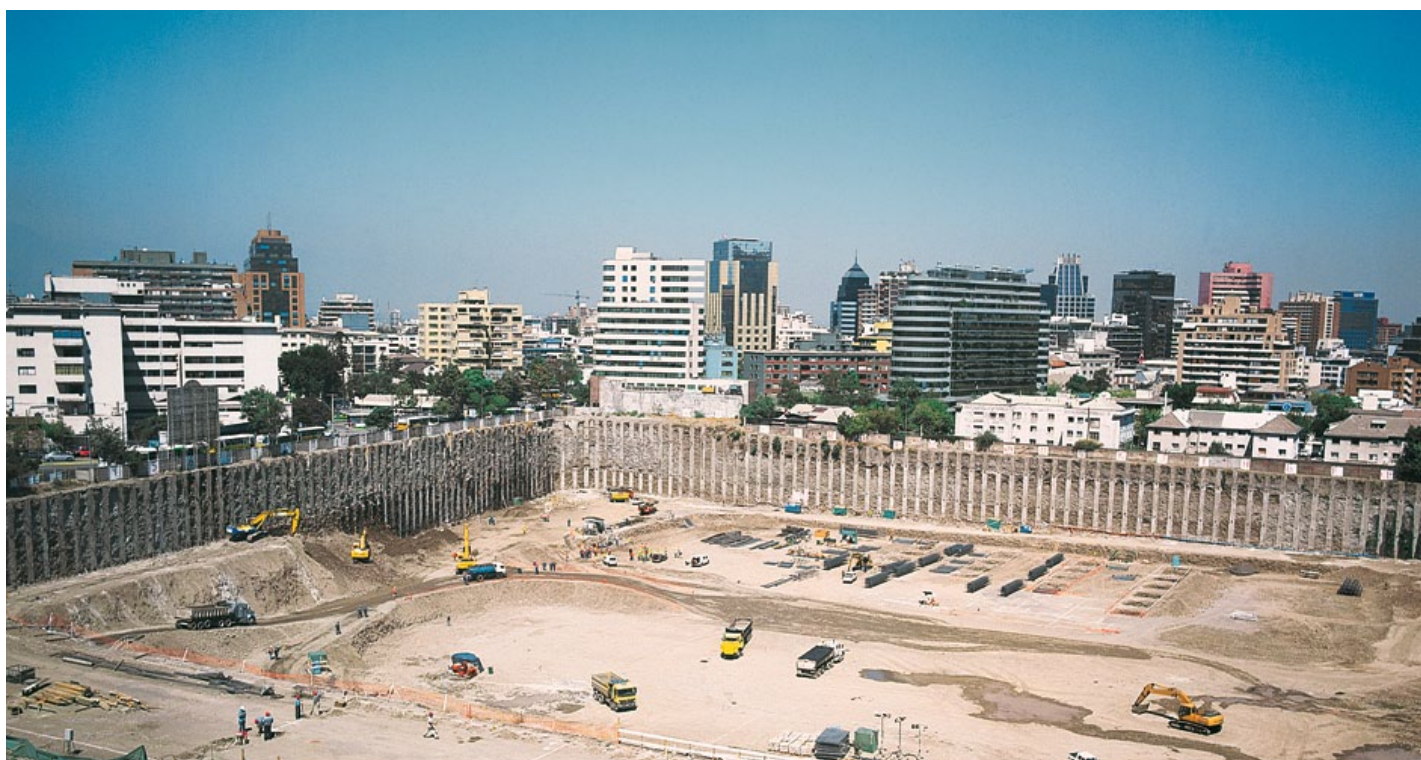
Área Fundaciones Profundas

En Chile, Pilotes S.A. está presente como filial de Echeverría Izquierdo en el rubro de las fundaciones especiales desde 1989. Y en 1998 se transformó en **Pilotes Terratest S.A.** con la unión de Pilotes S.A. y el grupo Terratest de España, lo que permitió introducir al mercado nacional innovadoras técnicas con gran éxito. Hoy somos la N° 1 en Chile y Perú en el ámbito de las fundaciones especiales.

Pilotes Terratest ofrece múltiples servicios en el campo de la geotecnia, siendo una de las pocas compañías en el mundo que cubre toda la gama de sistemas de excavación, perforación y tratamientos del terreno que existen en la actualidad. Entre los servicios ofrecidos están el diseño y la construcción de pilotes excavados de gran diámetro, micropilotes inyectados, anclajes inyectados postensados en suelo o roca, muros pantalla, soil nailing, inyecciones, drenes, mechas drenantes, mejoramiento de suelos, jet grouting, columnas de grava in y off shore, ensayos de carga de pilotes y anclajes, instrumentación geotécnica, muro berlinés, sondajes y exploraciones geotécnicas y remediación de suelos y aguas subterráneas.

Pilotes Terratest es, además, representante exclusivo para Chile de la prestigiosa empresa alemana Ischebeck, líder mundial en tecnología de micropilotes.

El plan de negocio está orientado a cubrir todo el espectro de trabajos relacionados con fundaciones especiales y remediación de suelos, ofreciendo tanto el servicio de construcción como el de concepción y desarrollo de proyecto, agregando valor a la compañía y a nuestros clientes.



► Anclajes Postensados Mall Costanera Center

Área Postensados

VSL Sistemas Especiales de Construcción es una empresa formada en 1988 entre Echeverría Izquierdo y VSL internacional, líder en este tipo de soluciones a nivel mundial.

Los campos de aplicación de la empresa abarcan el diseño y la construcción de toda la gama de postensados, vale decir, losas, puentes, pasarelas, pavimentos, estanques y anclajes en suelo, además de otros productos como muros de tierra retenida, juntas de dilatación, izaje pesado de estructuras y apoyos elastoméricos.

VSL Sistemas Especiales de Construcción participó en la ejecución del viaducto de la Línea 4 del Metro de Santiago, obra que contó con tecnología de punta nunca antes usada en Chile, y que consistió en la construcción de un viaducto elevado de cerca de 8 km de largo, mediante el sistema de dovelas prefabricadas, de características similares a los mega proyectos que se pueden ver en Asia y Medio Oriente en los últimos años.

VSL Sistemas Especiales de Construcción es la empresa Nº 1 en Chile y Argentina en el ámbito del postensado, así como la Nº 1 en nuestro país en construcción de muros de tierra retenida. Su sello distintivo es el total compromiso en cada etapa de los proyectos que realiza, pues entiende que es un socio estratégico de sus clientes.



▀ Losa Postensada Edificio de Las Artes

Área Desarrollo Inmobiliario

Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones nació en 1996 con la misión de canalizar el know how de la actividad inmobiliaria del grupo. A la fecha ha participado en más de 50 proyectos de casas y departamentos, generando cerca de 7.000 unidades con ventas totales superiores a los \$ 550 millones de dólares.

Su actividad se concentra principalmente en las regiones Metropolitana, de Valparaíso y del Biobío, atendiendo al mercado que va desde las UF 1.500 a las UF 3.500.

La empresa consolidó un negocio rentable, destacándose por su confiabilidad, innovación y altos estándares de calidad en cada desarrollo inmobiliario. Su marca está asociada al liderazgo y experiencia que distinguen al grupo de empresas **Echeverría Izquierdo** por más de 30 años.

Hoy cuenta con un equipo de profesionales y una plataforma de gestión inmobiliaria adaptada para emprender proyectos en diversos segmentos de mercado tanto en Chile como en el exterior.



Edificio Manuel de Salas

Otras Áreas de Desarrollo

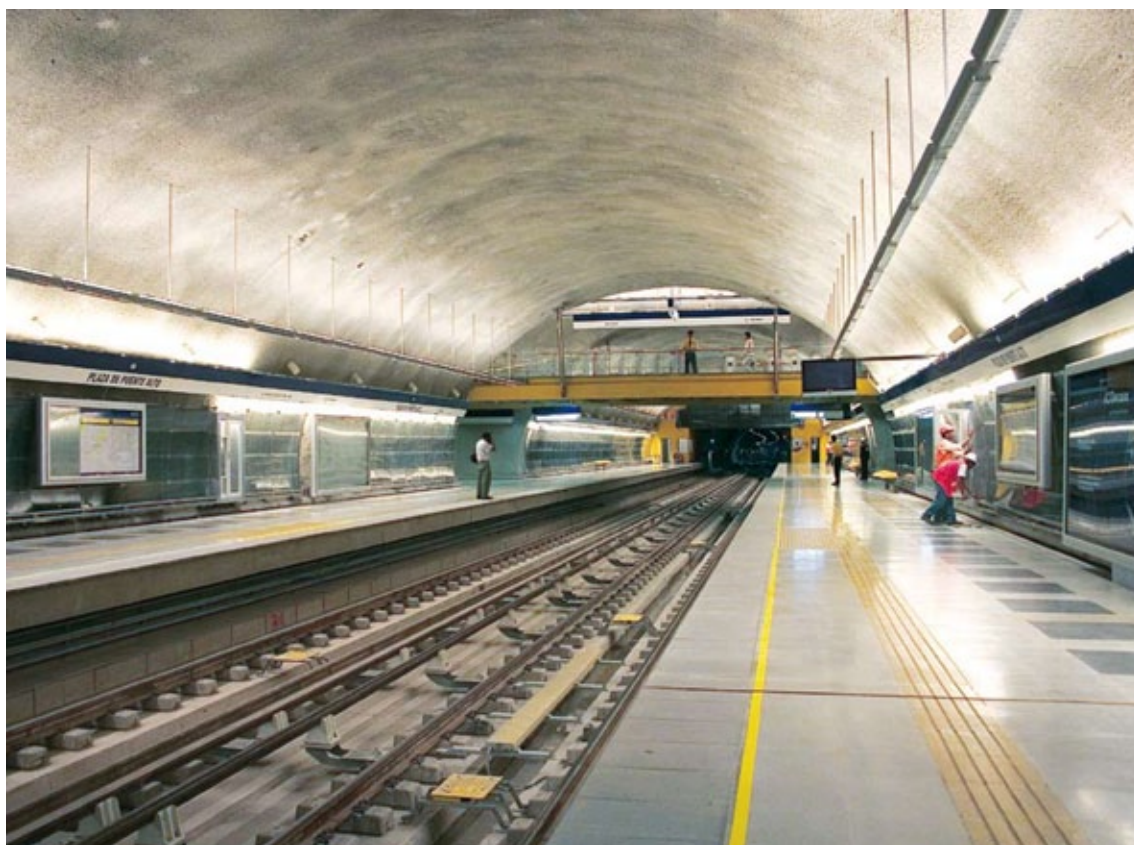
Obras civiles

La confiable y larga trayectoria de **Echeverría Izquierdo** le ha permitido realizar numerosas obras civiles a lo largo del país. Principalmente corresponden a grandes estructuras de hormigón desarrolladas para los rubros de energía, minería y celulosa. En algunos casos, como el de la ejecución de los estanques de GNL de Quintero, fueron ejecutados con tecnologías de punta a nivel mundial.

A través de la construcción de estos proyectos, **Echeverría Izquierdo** contribuye al desarrollo y modernización del país, al materializar importantes obras como proyectos industriales, las obras civiles de GNL Quintero y GNL Mejillones, el viaducto de la Línea 4 de Metro, las obras civiles de las plantas de Celulosa Nueva Aldea de Celulosa Arauco y Santa Fe de CMPC, obras civiles para minería como el Área Seca Minera Spence y la Planta Sart de Minera Maricunga, entre otras.

Concesiones

En los últimos años, **Echeverría Izquierdo** ha participado junto con otros operadores en la ejecución de distintos proyectos de concesiones, como la Plaza de La Ciudadanía, Centro Cultural Palacio de La Moneda y estacionamientos subterráneos Palacio La Moneda, los estacionamientos subterráneos Plaza Mekis, frente a Teatro Municipal de Santiago y los estacionamientos subterráneos Catedral, bajo la Plaza de Armas de Concepción.



■ Estación Puente Alto, línea 4 Metro de Santiago



Centrales Termoeléctricas Nueva Ventanas y Campiche AES Gener

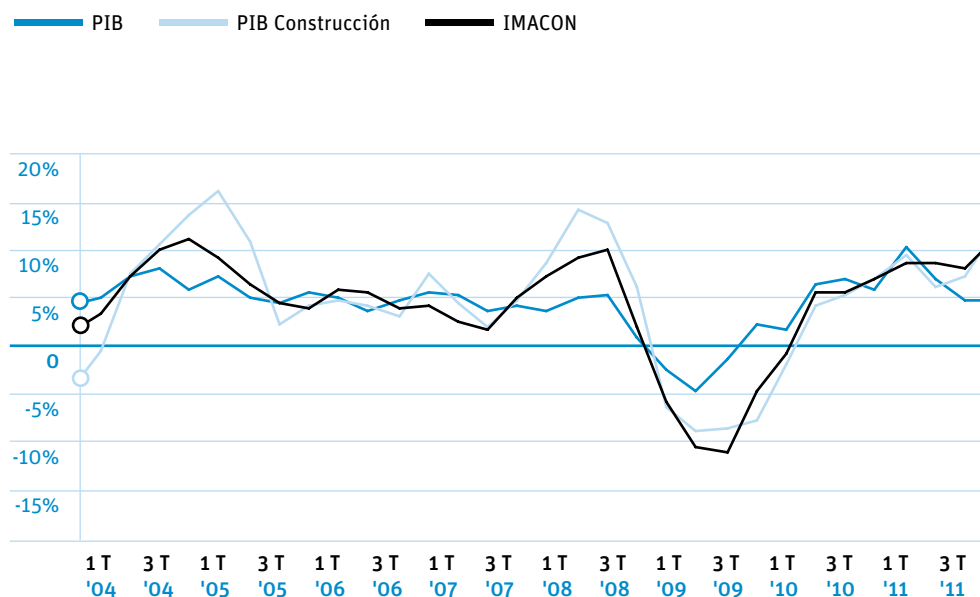
La industria

1. La construcción: industria clave para el país

La industria de la construcción ha mostrado un gran dinamismo en los últimos años. De hecho, entre los años 2003 y 2011 creció a una tasa anual promedio de 13,1%, un 2,6% más que la variación del Producto Interno Bruto (PIB) nominal del país, siendo sólo superado por el sector minero.

La industria de la construcción es una de las más relevantes para la economía chilena y su aporte al PIB del país ha sido, en promedio, de 7,0% en los últimos 8 años, el que ha ido aumentando hasta un 7,4% el año 2011.

PIB real de Chile, PIB construcción e IMACON(*)



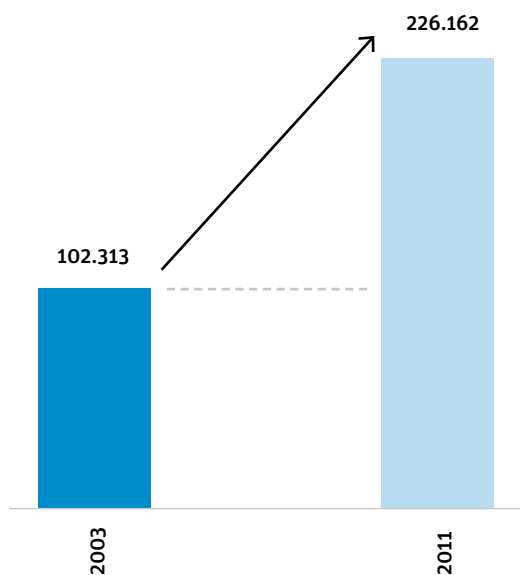
(*) IMACON: índice mensual de la actividad de la construcción en Chile. Variación con respecto al mismo periodo del año anterior.
Fuente: Banco Central de Chile y Cámara Chilena de la Construcción.



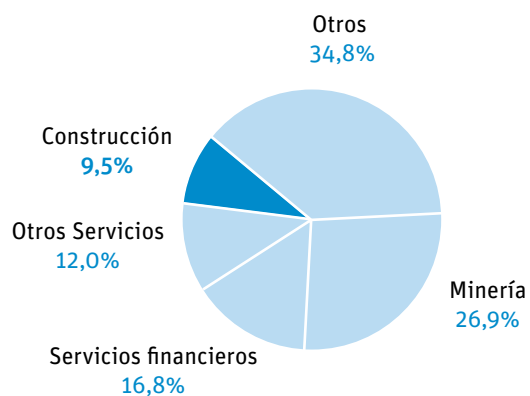
Central Termoelectrica Bocamina II

PIB Nominal Chile

(US\$ millones)



Contribución al aumento del PIB (2003-2011)



El PIB de Chile ha aumentado a más del doble en los últimos 8 años y el rubro construcción ha aportado un 9,5% de dicho aumento.

Considera tipo de cambio de 500 Ch\$/US\$.

Datos desde 2003 a 2010 se encuentran referenciados a pesos del año 2003. Datos a 2011, se encuentran en base a pesos del año 2008.

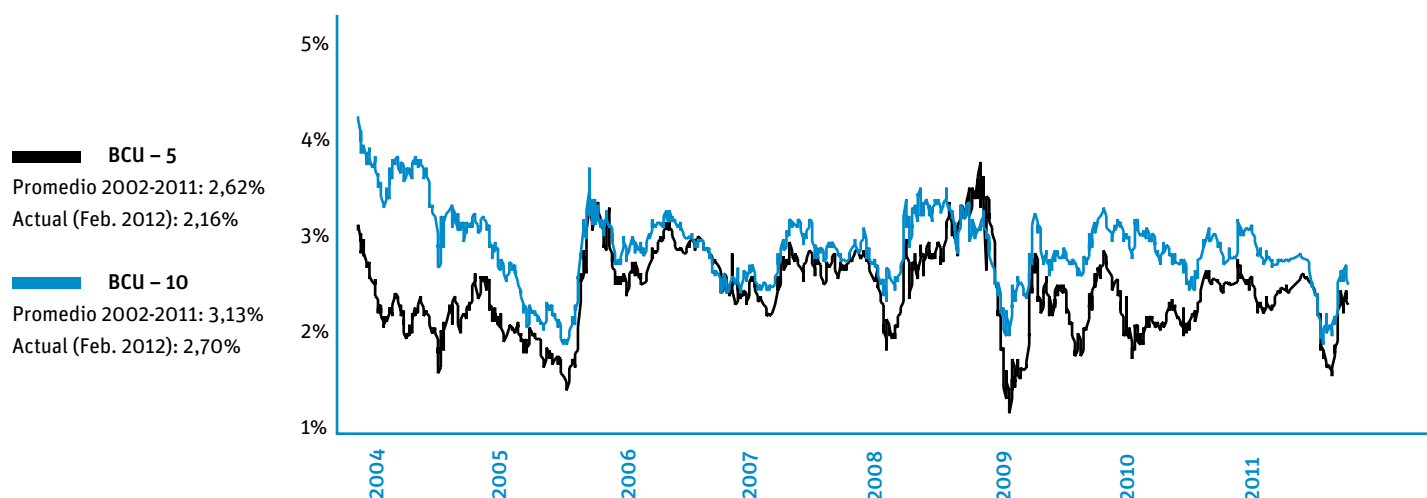
Fuente: Banco Central de Chile.

2. Principales fuentes de crecimiento de la industria

Históricamente la actividad del área **Ingeniería y Construcción** está vinculada a variables como el crecimiento del PIB y el nivel de las tasas de interés, las que inciden directamente en la inversión en capital fijo y en las condiciones de financiamiento obtenidas. Cabe destacar que tanto el nivel de tasas de interés de mediano como de largo plazo se encuentran por debajo del promedio histórico (2002 – 2011).

El mercado de Ingeniería y Construcción se caracteriza por ser pro cíclico, es decir, es más sensible que otras industrias ante variaciones en la actividad económica. De hecho, la elasticidad de la actividad del sector construcción frente a variaciones en la actividad económica nacional se estima entre 1,2 y 1,4 veces¹.

Tasas de interés de mediano y largo plazo

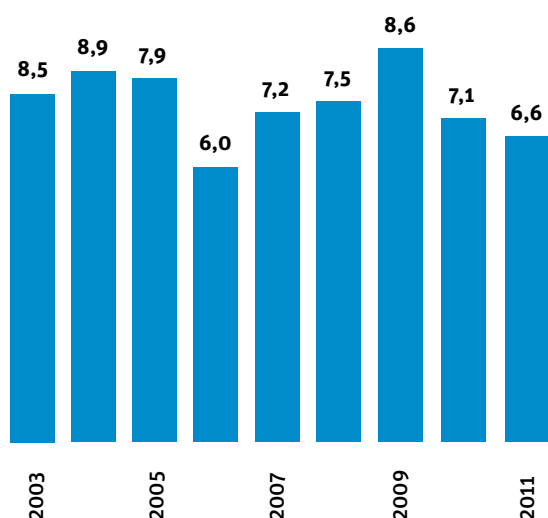


Fuente: Banco Central de Chile al 23 de diciembre de 2011.

¹ Medición de la elasticidad de las variaciones del PIB Construcción y del IMACON frente a variaciones del PIB.

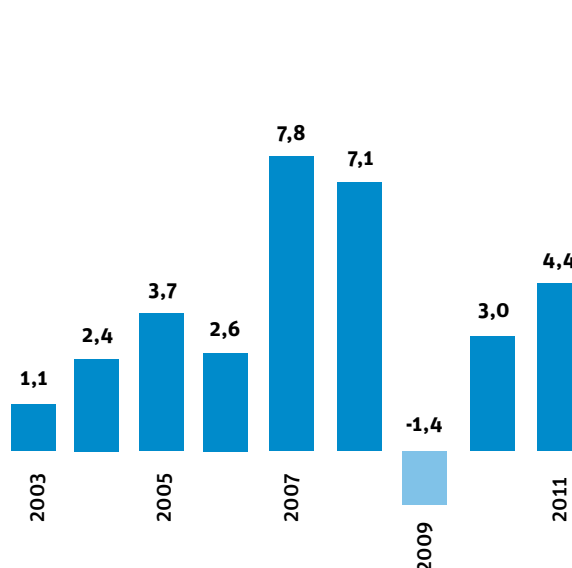
La actividad del sector **Desarrollo Inmobiliario** está correlacionada con variaciones de los índices de desempleo e inflación, los que sensibilizan las decisiones de compra y estrechan las relaciones entre dichas variables y el comportamiento de la industria. Al igual que en el sector anterior, el desarrollo de esta área depende de las condiciones de financiamiento que se obtengan, variable que está determinada, entre otros factores, por las tasas de interés.

Tasa de desempleo nacional (%)



Datos a diciembre de cada año.
Fuente: Banco Central de Chile

Índice de precios al consumidor



Variación anual a diciembre de cada año.
Fuente: Banco Central de Chile

3. Tamaño y crecimiento de la industria

Según estimaciones de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), el tamaño de la industria medido como el monto invertido en infraestructura y vivienda fue de UF 519 millones (US\$21.976 millones) en 2010. Según estimaciones de la CChC, la industria tendrá un aumento real anual de 8,4% en 2011, el mayor desde el año 2008, llegando a UF 563 millones (US\$24.559 millones)¹.

Según datos de la CChC, la industria como un todo crecería a una tasa anual compuesta de 7,7% en el período 2003 – 2011, por lo que el área de vivienda sería ligeramente más dinámica que Infraestructura, con un crecimiento en promedio 2,7% mayor por año.

Sin embargo, el mercado de Infraestructura es más relevante en términos de inversión total. Éste representa un 66% del total del gasto en la industria, mientras que el mercado de vivienda un 34%. Dichos porcentajes se han mantenido relativamente estables en el tiempo, aunque la relevancia de infraestructura ha disminuido progresivamente desde un 70% en 2003 al valor actual (exceptuando el año 2009 en que hubo una contracción del mercado de vivienda).

¹ Fuente: Informe MACH N°34. Cifras expresadas en US\$ utilizando tipo de cambio y UF promedio del año respectivo.

La inversión en infraestructura, tanto pública como privada, será el componente más importante de la dinámica sectorial de 2012.

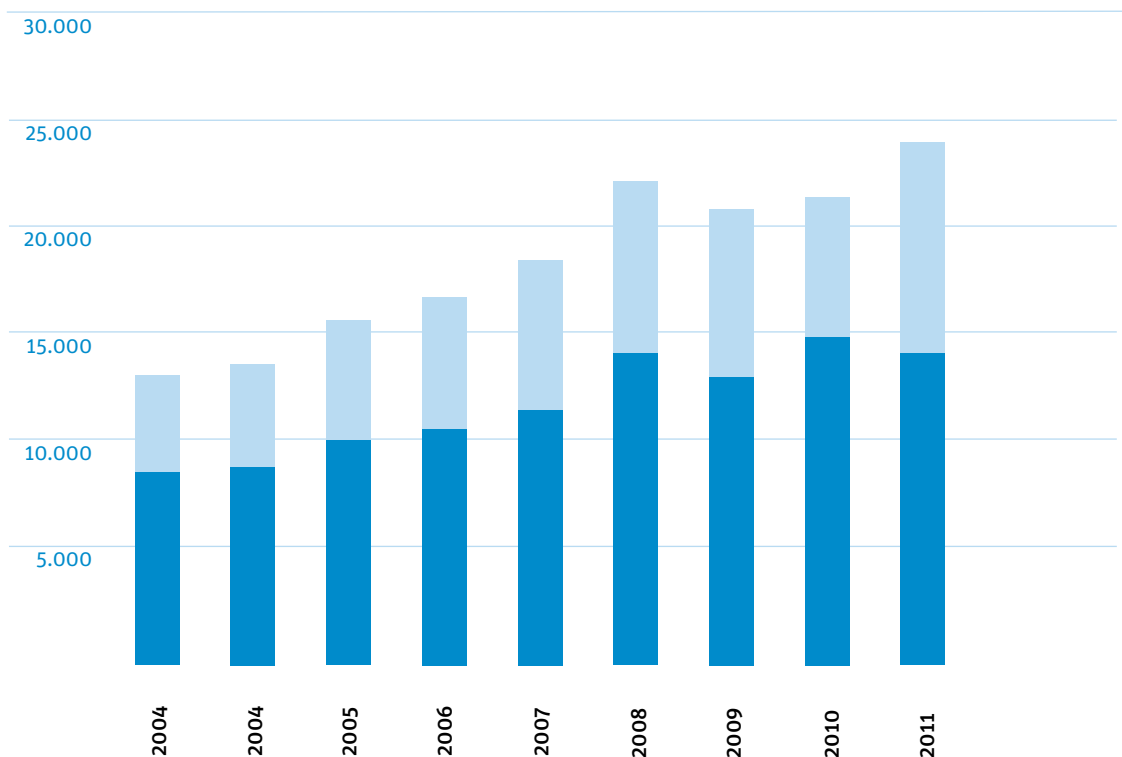
Evolución del gasto en construcción

(US\$ millones)

Vivienda

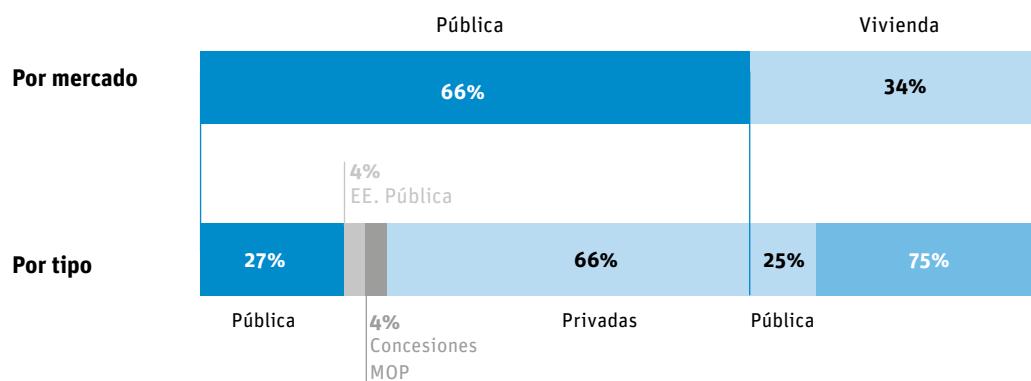
Infraestructura

Considera un tipo de cambio de 500 Ch\$/US\$ y un valor de UF/Ch\$ promedio para cada año.
Fuente: CChC.



Inversión en construcción desagregada

Estimaciones de la CChC para el año 2011



Fuente: CChC.

Inversión en construcción desagregada

Estimaciones de la CChC para el año 2011

Evolución 2003 - 2011 En millones de UF	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011E
Vivienda	120	141	158	168	185	195	173	178	193
Pública(a)	17	18	18	18	20	29	38	45	48
Privada	103	124	140	150	164	165	135	132	144
Copago prog. sociales	11	12	12	11	15	9	17	30	31
Inventarios	93	112	128	139	150	157	118	102	113
Infraestructura	282	274	302	306	321	367	337	341	370
Pública	101	103	105	93	109	117	122	105	112
Pública(b)	65	58	65	67	89	97	97	83	93
Empresas autónomas(c)	10	14	13	13	8	13	19	10	6
Concesiones OO.PP.	26	31	27	12	13	7	6	12	14
Productiva	181	171	197	214	211	250	215	236	258
EE. pública(d)	10	11	11	12	18	15	11	10	14
Privadas(e)	171	160	187	202	193	235	204	226	244
Total	402	416	460	474	506	562	510	519	563

(a) Inversión en programas habitacionales del MINVU, FNDR y mejoramiento de barrios.

(b) Inversión real del MOP, inversión en infraestructura del MINVU (vialidad urbana y pavimentación), Educación (inversión JEC), Salud (inversión en infraestructura), justicia y Ministerio Público (inversión en infraestructura), Instituto del Deporte, DGAC, programa FNDR y de mejoramiento urbano.

(c) Inversión en Metro, empresas de servicios sanitarios, puertos, EFE y Merval.

(d) Inversión de CODELCO, ENAMI, Gas (ENAP).

(e) Inversión del sector forestal, sector industrial, minería (excluye ENAMI y CODELCO), energía (excluye ENAP), comercio, oficinas, puertos privados, e inversión en construcción de otros sectores productivos.

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

4. Sectores en la industria

La actividad de la industria de la construcción se puede separar en dos sectores: vivienda e infraestructura.

El área de inversión de infraestructura comprende el total de la inversión en infraestructura pública y privada del país y se divide en dos áreas: pública y productiva. Echeverría Izquierdo participa en el área de infraestructura pública a través de sus filiales Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción, Pilotes Terratest y VSL Sistemas Especiales de Construcción; y en el área de infraestructura productiva a través de las filiales Echeverría Izquierdo Montajes Industriales, Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción, Pilotes Terratest y VSL Sistemas Especiales de Construcción.

El área de inversión de vivienda comprende el total de la inversión pública y privada en vivienda y la compañía participa en este mercado principalmente a través de las filiales Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones y Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción.

7. FACTORES DE RIESGO



► La seguridad de nuestros trabajadores es una de nuestras mayores preocupaciones

Echeverría Izquierdo ha diversificado sus áreas de negocio, con una importante expansión hacia nichos de mayor valor y ha iniciado un proceso de internacionalización para hacer más segura y rentable su operación. No obstante, 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 económicas

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 –hoy el más relevante para la compañía– depende directamente de las inversiones en los sectores público y privado, 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 compañía 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 el montaje electromecánico de plantas termoeléctricas y de celulosa, la construcción de edificios de oficinas de primera categoría, la construcción de instalaciones mineras a gran altura y la ejecución de fundaciones profundas.

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 compañía.

Riesgo de tipo de cambio y variaciones de costos de insumos

Los negocios de la compañía 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 compañía 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 compañía suscribiera contratos en monedas distintas de las recientemente dichas, sus ingresos se verían expuestos a variaciones en el tipo de cambio.

En aquellos casos en que se prevé un riesgo cambiario, la compañía 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 compañía. Con el fin de minimizar este impacto, Echeverría Izquierdo tiene en el sector de Ingeniería y Construc-

ción 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, 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 cambios de leyes ambientales, tributarias, de inversión y de competencia.

En el negocio de Desarrollo Inmobiliario, las actividades de la compañía 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 de Echeverría Izquierdo.

Riesgo de competencia

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

Respecto de este factor de riesgo, 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 Compañía 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 Compañía cuenta con la debida asesoría legal y contractual.

Dada la magnitud de la operación, resulta ser muy relevante asegurar la provisión de suministros (de distinto tipo), maquinarias, mano de obra y subcontratos en general. Por ello, 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 Recursos Humanos (RR.HH.), la compañía 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, Echeverría Izquierdo mantiene existencias de terrenos que estima son suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo. Si bien la Compañía 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 compañía 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 compañía mantiene una cartera de contratos atomizada, disminuyendo la dependencia de un cliente en particular, y diversificada por sector económico. Adicionalmente, la compañía 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 sólo se reconoce con la firma de la escritura.

Cabe destacar que la compañía tiene como política el provisionar el cien por ciento de toda cuenta por cobrar cuya mora exceda los 365 días.



▀ Viaducto línea 4 Metro de Santiago

8. NUESTRO EQUIPO



El compromiso de nuestra gente es nuestro mayor activo

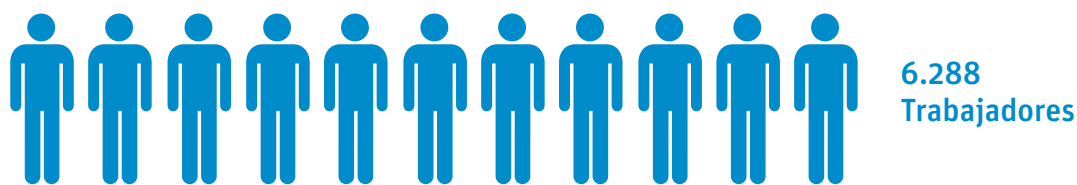
Echeverría Izquierdo y sus empresas filiales cuentan con un cohesionado y calificado equipo humano de más de 6.000 personas, compuesto por profesionales, técnicos y trabajadores de diversas especialidades.

El éxito de nuestras empresas radica en el efectivo desempeño de sus colaboradores, quienes son permanentemente formados y desarrollados en las más modernas tecnologías constructivas y herramientas de gestión. Con el fin de favorecer su crecimiento personal y profesional, y de alcanzar efectivamente nuestras metas organizacionales, hemos generado diversas iniciativas, políticas y programas en su beneficio. Estas prácticas nos han hecho merecedores del Premio Responsabilidad Social Empresarial 2009 otorgado por la Cámara Chilena de la Construcción.

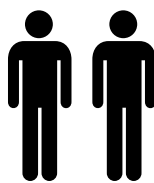
Es importante mencionar que nuestra filial Montajes Industriales ha recibido en repetidas ocasiones el premio 5 Estrellas entregado por la Cámara Chilena de la Construcción, por su excelencia en los indicadores de Prevención de Riesgos.

La filosofía de la empresa tiene por objeto lograr una fuerte cohesión con todos sus trabajadores. Sabemos que su compromiso y dedicación nos permiten generar el continuo mejoramiento de nuestros procesos y métodos de trabajo. Juntos hemos alcanzado las certificaciones ISO 9.001, ISO 14.001, OSHAS 18.001 y ASME Estampa S (American Society of Mechanical Engineers). Con ellas la empresa ha conseguido avanzar hacia metas más exigentes en cuanto a calidad, productividad y seguridad en el trabajo, obteniendo un positivo clima laboral y una mejor calidad de vida para nuestros trabajadores.

Dotación Personal 2011



404
Profesionales



687
Técnicos



5.197
Personal en terreno

Seguridad y Cuidado de Trabajadores



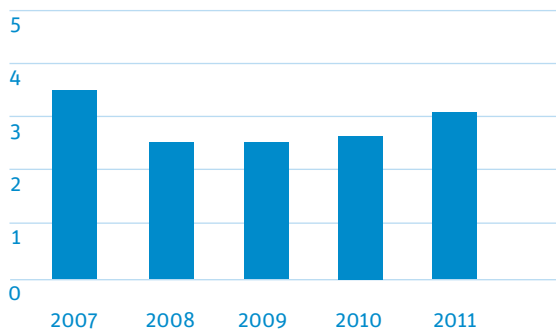
Certificado OHSAS 18001
Sistema de Gestión de la Salud y
Seguridad Laboral

**Premio Responsabilidad
Social Empresarial 2009**
Cámara Chilena de la Construcción

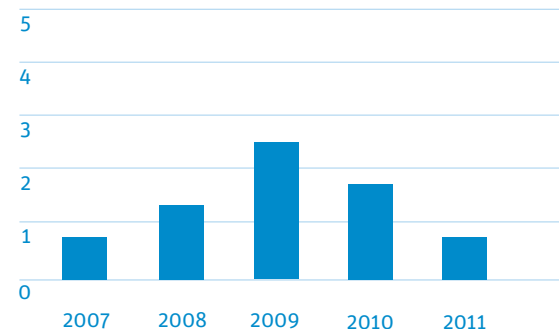
Cuadro de Honor
Categoría 5 estrellas
Cámara Chilena de la
Construcción

Tasa de Accidentabilidad (*)

Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción



Echeverría Izquierdo Montajes Industriales



(*) Corresponde al cociente entre el número de accidentes y el número promedio de trabajadores multiplicado por 100.

Gestión de calidad, medioambiente y seguridad laboral

A través de la implementación y mejora continua de distintos sistemas de gestión certificados, el grupo de empresas Echeverría Izquierdo se ha comprometido a cumplir con los requisitos contractuales y legales de los proyectos que se adjudique, de modo de satisfacer la confianza depositada por sus clientes y, al mismo tiempo, responder a sus socios.

Es así como su experiencia y la constante búsqueda de la excelencia, le han permitido abordar proyectos de construcción cada vez más exigentes, acorde a las crecientes necesidades del mercado, logrando mediante acciones planificadas y sistemáticas de prevención, detección y corrección, posicionarse como una empresa reconocida por su calidad, innovación, preocupación por sus trabajadores y por el respeto al medioambiente.

Las empresas del grupo cuentan con certificaciones de gestión de calidad, gestión ambiental y gestión de seguridad y salud laboral otorgadas por instituciones de gran prestigio a nivel mundial.

CALIDAD CERTIFICADA POR INSTITUCIONES DE ALTO PRESTIGIO

 Certificación ISO 9.001 Sistema de Gestión de la Calidad	 Certificación ASME Estampa S American Society of Mechanical Engineers	 Certificación ISO 14.001 Sistema de Gestión Ambiental	 Certificación OHSAS 18.001 Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud Laboral
   		 	  

9. POLÍTICAS DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO



▀ Edificio Golf, Las Condes

La política de inversión de la compañía tiene como objeto concretar los planes de desarrollo y expansión del grupo de empresas Echeverría Izquierdo en los distintos negocios en que participa, tanto a nivel local como internacional.

En el área de Ingeniería y Construcción, la compañía destina sus inversiones a maquinarias y equipos, la reposición normal de activos operacionales, modernizaciones y nuevas instalaciones para ampliar y mejorar la calidad productiva. Adicionalmente, y en el marco de los planes de expansión de la compañía, 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.

En el área de Desarrollo Inmobiliario, las sociedades inmobiliarias a través de las cuales Echeverría Izquierdo participa de este negocio destinan su inversión a terrenos para el desarrollo de futuros proyectos, con el propósito de contar con los activos necesarios para atender sus mercados objetivos.

La política de financiamiento de Echeverría Izquierdo consiste en la obtención de recursos propios y de terceros. Lo anterior velando por mantener una adecuada estructura para minimizar los costos de capital, así como los plazos y niveles de endeudamiento.

En el negocio de Ingeniería y Construcción, la compañía financia sus inversiones en maquinarias y equipos tanto a través de operaciones de leasing como con recursos propios, mientras que la construcción de obras se financia en una primera instancia por los anticipos pagados por el cliente al iniciar las obras mandatadas. Luego, se facturan los avances físicos al mandante una vez al mes, hasta completar el 100% del monto del contrato.

En los contratos en que no se contemplan anticipos, y en que por tanto existe un descalce relevante entre egresos e ingresos, la compañía se financia con recursos propios y con líneas de capital de trabajo que ésta tiene para cubrir estas eventualidades.

En el negocio de Desarrollo Inmobiliario, la compañía financia la inversión en terrenos con capital propio, con operaciones puntuales con instituciones financieras o con asociaciones con terceros. En el caso de la construcción de proyectos, éstos se financian principalmente con financiamiento bancario específico para el proyecto, para lo cual se deja el terreno respectivo hipotecado a favor del banco.

10. HECHOS ESENCIALES 2011 Y POSTERIORES



2011

- Con fecha 10 de febrero de 2011 se celebra Junta General de Accionistas de Echeverría Izquierdo Perú S.A.C., en la que se acordó, entre otras materias, la designación de los directores para los periodos 2011, 2012 y 2013 y el nombramiento de un nuevo Gerente General.
- Con fecha 16 de septiembre de 2011, en Junta Extraordinaria de Accionistas de Echeverría Izquierdo S.A., se acordó aumentar el capital social en \$660.474.402, mediante la emisión de 683.802 acciones de pago, sin valor nominal. Asimismo, en la misma Junta se dejó constancia de la suscripción y pago total de las acciones emitidas a raíz del aumento de capital acordado, mediante el aporte en dominio de acciones de que son propietarios los accionistas en la sociedad “Echeverría, Izquierdo, Montajes Industriales S.A.”. Como consecuencia de estos acuerdos, Echeverría Izquierdo S.A. pasó a tomar el control del 100% de la empresa filial Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A.
- Con fecha 26 de septiembre de 2011, en Junta Extraordinaria de Accionistas de Echeverría Izquierdo S.A., se acordó aumentar el capital social en \$23.334.117.322 mediante la emisión de 2.358.434 acciones de pago, sin valor nominal.
- Con fecha 28 de noviembre de 2011, en Junta Extraordinaria de Accionistas de Echeverría Izquierdo S.A., se adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos: Inscribir la sociedad y sus acciones en el Registro de la SVS; aumentar el número de acciones de 4.540.236 a 454.023.600; aumentar el capital social a la suma de \$51.754.215.863 mediante la emisión de 151.341.200 acciones sin valor nominal, las que a esta fecha no se encuentran pagadas; aumentar a siete el número de directores, fijar su remuneración y renovar la totalidad del Directorio.

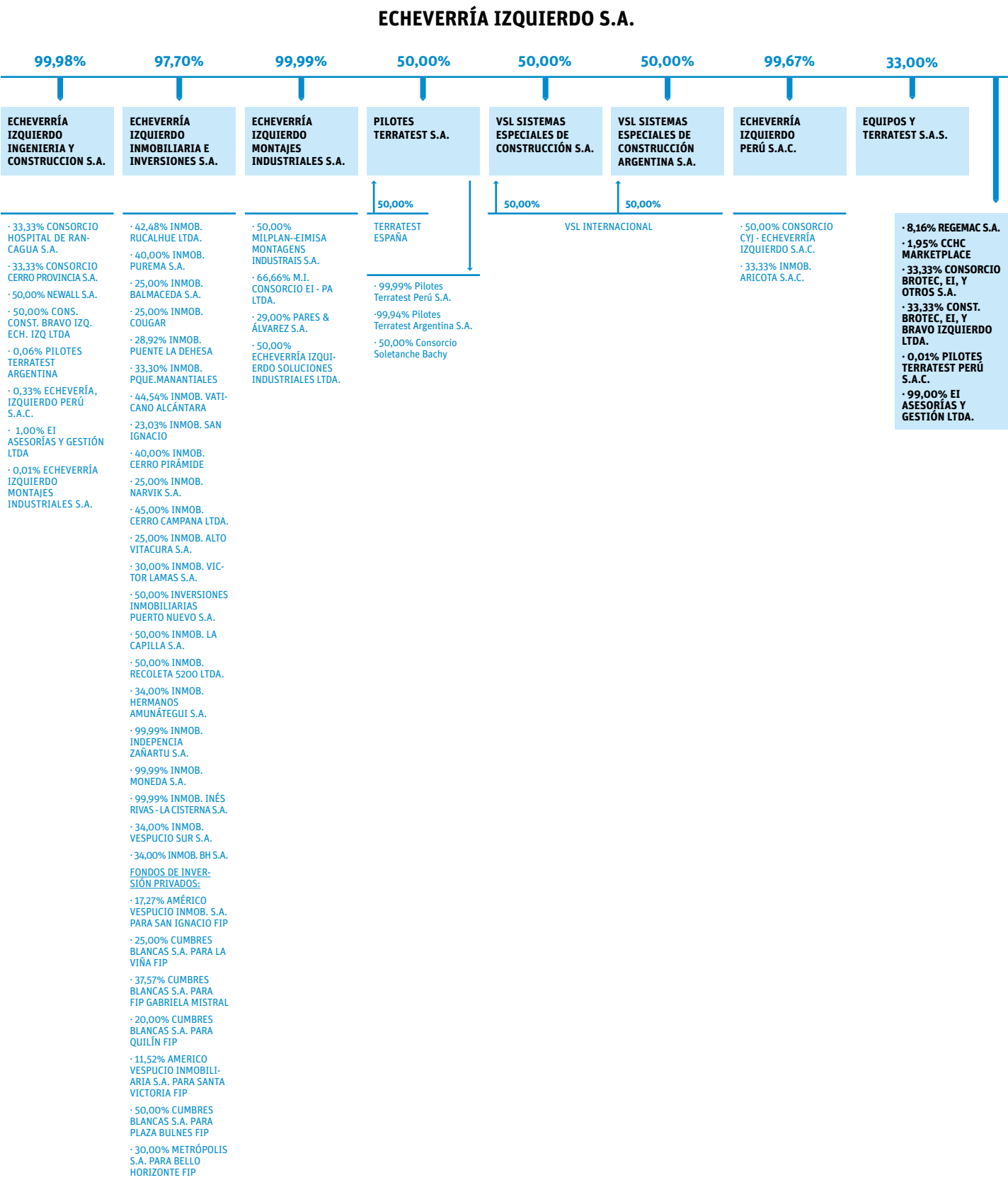
Posteriores

- Con fecha 02 de enero de 2012 se constituye en Brasil la sociedad Milplan EIMISA Montagens Industriais S.A., con el objeto de desarrollar en dicho país los negocios de montajes industriales de la compañía, suscribiendo la filial Echeverría Izquierdo Montajes Industriales el 50% del capital de esta sociedad.
- Con fecha 17 de enero de 2012, el Directorio de Echeverría Izquierdo S.A., mediante sesión extraordinaria, acordó constituir una sociedad en Colombia, la que se denominará “Equipos y Terratest S.A.S.”. Se decidió suscribir el 27% del capital social de dicha empresa. También se acordó que, con posterioridad a la constitución de esta sociedad, se adquirirá un 6% adicional del capital social, con el objeto de controlar el 33% de dicha compañía. Ambos acuerdos se materializaron en Febrero de 2012.
- Con fecha 22 de febrero de 2012, en Junta Extraordinaria de Accionistas de Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A., se acordó que esta sociedad 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 dicho 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.

11. SOCIEDADES FILIALES Y COLIGADAS



Estructura Corporativa



RAZÓN SOCIAL:

ECHEVERRÍA IZQUIERDO MONTAJES INDUSTRIALES S.A.

Naturaleza Jurídica: [Sociedad Anónima Cerrada](#)

Rut: [96.870.780-9](#)

Objeto social: [Realización, por cuenta propia o ajena de toda clase de obras de ingeniería, construcciones y montajes industriales, la prestación de cualquier clase de servicios, asesorías técnicas y la realización de estudios o proyectos que digan relación con la ingeniería, la construcción y el montaje industrial.](#)

Participación directa e indirecta de Echeverría Izquierdo S.A.: [100%](#)

Capital suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2011: [\\$10.164.521.000.-](#)

Directorio:

[Fernando Echeverría Vial \(*\)](#)

[Bernardo Echeverría Vial \(*\)](#)

[Álvaro Izquierdo Wachholtz \(*\)](#)

[Darío Barros Ramírez \(*\)](#)

[Pablo Inhen de la Fuente \(*\)](#)

Gerente General: [Jan Huss](#)

Desempeñan cargos en Echeverría Izquierdo S.A.:

[\(*\) Director de Echeverría Izquierdo S.A.](#)

[\(**\) Ejecutivo de Echeverría Izquierdo S.A.](#)

Relación comercial con Echeverría Izquierdo S.A.: [Relación de propiedad](#)

RAZÓN SOCIAL:**ECHEVERRÍA IZQUIERDO
INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**

Naturaleza Jurídica: **Sociedad Anónima Cerrada**

Rut: **85.747.000-1**

Objeto social: **Realización por cuenta propia o ajena de toda clase de obras de ingeniería, construcciones de todo tipo; la prestación de cualquier clase de servicios, asesorías técnicas y la realización de estudios y proyectos que digan relación con la ingeniería y la construcción.**

Participación directa e indirecta de Echeverría Izquierdo S.A.: **100%**

Capital suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2011: **\$7.810.841.000.-**

Directorio:

Fernando Echeverría Vial (*)

Bernardo Echeverría Vial (*)

Álvaro Izquierdo Wachholtz (*)

Darío Barros Ramírez (*)

Pablo Inhen de la Fuente (*)

Gerente General: **Agustín Mendieta Valenzuela**

Desempeñan cargos en Echeverría Izquierdo S.A.:

(*) Director de Echeverría Izquierdo S.A.

() Ejecutivo de Echeverría Izquierdo S.A.**

Relación comercial con Echeverría Izquierdo S.A.: **Relación de propiedad**

RAZÓN SOCIAL:

ECHEVERRÍA IZQUIERDO INMOBILIARIA E INVERSIONES S.A.

Naturaleza Jurídica: [Sociedad Anónima Cerrada](#)

Rut: [96.816.220-9](#)

Objeto social: Efectuar inversiones mobiliarias e inmobiliarias tanto en Chile como en el exterior, especialmente en acciones, bonos, debentures, créditos, derechos, efectos de comercio, bienes raíces, cuotas de ellos, pudiendo comprar, vender o conservar tales inversiones, tomar interés o participar como socio en empresas o sociedades de cualquier naturaleza; crear, financiar, prometer y administrar, por cuenta propia o de terceros, cualquier clase de negocios, empresas o sociedades; percibir e invertir los frutos de las inversiones; la compra venta, fabricación, elaboración, importación, exportación, por cuenta propia o de terceros, de bienes muebles, inmuebles, artículos, productos y materias primas; asumir representaciones, agencias, comisiones y mandatos; promoción y exportaciones y las demás actividades conexas o conducentes a los objetivos señalados.

Participación directa e indirecta de Echeverría Izquierdo S.A.: [97,7%](#)

Capital suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2011: [\\$7.963.657.000.-](#)

Directorio:

[Fernando Echeverría Vial \(*\)](#)

[Bernardo Echeverría Vial \(*\)](#)

[Álvaro Izquierdo Wachholtz \(*\)](#)

[Pablo Inhen de la Fuente \(*\)](#)

Gerente General: [Bernardo Echeverría Vial \(*\)](#)

Desempeñan cargos en Echeverría Izquierdo S.A.:

[\(*\) Director de Echeverría Izquierdo S.A.](#)

[\(**\) Ejecutivo de Echeverría Izquierdo S.A.](#)

Relación comercial con Echeverría Izquierdo S.A.: [Relación de propiedad](#)

RAZÓN SOCIAL:**PILOTES TERRATEST S.A.**

Naturaleza Jurídica: **Sociedad Anónima Cerrada**

Rut: **96.588.560-9**

Objeto social: **La prestación de servicios y asesoría en materia de ingeniería; la construcción por cuenta propia o ajena de obras civiles de cualquier naturaleza; la importación, exportación, comercialización, distribución, venta y arriendo a cualquier título de bienes muebles de cualquier naturaleza y especialmente aquellos relacionados con la ingeniería y construcción.**

Participación directa e indirecta de Echeverría Izquierdo S.A.: **50%**

Capital suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2011: **\$1.657.284.000.-**

Directorio:

Fernando Echeverría Vial (*)

Álvaro Izquierdo Wachholtz (*)

José María Echave Rasines

Pedro López Jiménez

Gerente General: **Aldo Guzmán Giuliani**

Desempeñan cargos en Echeverría Izquierdo S.A.:

(*) Director de Echeverría Izquierdo S.A.

() Ejecutivo de Echeverría Izquierdo S.A.**

Relación comercial con Echeverría Izquierdo S.A.: **Relación de propiedad**

RAZÓN SOCIAL:

VSL SISTEMAS ESPECIALES DE CONSTRUCCIÓN S.A.

Naturaleza Jurídica: [Sociedad Anónima Cerrada](#)

Rut: [96.529.480-5](#)

Objeto social: [La construcción de obras civiles, edificios o estructuras de cualquier naturaleza por cuenta propia o ajena, la elaboración de proyectos de ingeniería, la asesoría y prestación de servicios en el área de la construcción e ingeniería, y demás actividades afines que los socios acuerden.](#)

Participación directa e indirecta de Echeverría Izquierdo S.A.: [50%](#)

Capital suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2011: [\\$150.000.000.-](#)

Directorio:

[Fernando Echeverría Vial \(*\)](#)

[Álvaro Izquierdo Wachholtz \(*\)](#)

[Enrique Alonso](#)

[Daniel Rigout](#)

Gerente General: [Fernando Pino Hurtado](#)

Desempeñan cargos en Echeverría Izquierdo S.A.:

[\(*\) Director de Echeverría Izquierdo S.A.](#)

[\(**\) Ejecutivo de Echeverría Izquierdo S.A.](#)

Relación comercial con Echeverría Izquierdo S.A.: [Relación de propiedad](#)

RAZÓN SOCIAL:

**ECHEVERRÍA IZQUIERDO
PERÚ S.A.**

Naturaleza Jurídica: [Sociedad Anónima Cerrada](#)

Rut (Ruc): [20451620011](#)

Objeto social: [La prestación de servicios y asesoría en materia de ingeniería; la construcción por cuenta propia o ajena de obras civiles de cualquier naturaleza; la importación, exportación, comercialización, distribución, venta y arriendo a cualquier título de bienes muebles de cualquier naturaleza y especialmente aquellos relacionados con la ingeniería y/o construcción.](#)

Participación directa e indirecta de Echeverría Izquierdo S.A.: [100%](#)

Capital suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2011: [\\$561.000.000.-](#)

Directorio:

[Fernando Echeverría Vial \(*\)](#)

[Bernardo Echeverría Vial \(*\)](#)

[Álvaro Izquierdo Wachholtz \(*\)](#)

Gerente General: [Darío Barros Izquierdo](#)

Desempeñan cargos en Echeverría Izquierdo S.A.:

[\(*\) Director de Echeverría Izquierdo S.A.](#)

[\(**\) Ejecutivo de Echeverría Izquierdo S.A.](#)

Relación comercial con Echeverría Izquierdo S.A.: [Relación de propiedad](#)

RAZÓN SOCIAL:

EI ASESORÍA Y GESTIÓN S.A.

Naturaleza Jurídica: **Sociedad de Responsabilidad Limitada**

Rut: **76.083.639-7**

Objeto social: La prestación de toda clase de consultorías, asesorías, estudios, análisis y servicios profesionales a personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, sea por cuenta propia o ajena, en materias de construcción, obras civiles, inversiones mobiliarias e inmobiliarias de cualquier tipo, el negocio inmobiliario en general, como asimismo en toda clase de materias que tengan relación directa o indirecta con los temas señalados; la inversión en bienes raíces, muebles, valores mobiliarios, participaciones sociales y cualesquiera otros bienes y la conservación y administración de los mismos, con miras a la percepción de sus frutos naturales y civiles; la prestación de toda clase de asesorías, servicios e intermediaciones comerciales y en general la realización de cualesquiera actividades civiles o comerciales relacionadas con las ya expresadas.

Participación directa e indirecta de Echeverría Izquierdo S.A.: **100%**

Capital suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2011: **\$1.029.000**

Administración: Delegada a Echeverría Izquierdo S.A. por medio de Fernando Echeverría Vial, Bernardo Echeverría Vial y Álvaro Izquierdo Wachholtz separadamente, o Cristián Saitua Doren y Darío Barros Izquierdo.

Relación comercial con Echeverría Izquierdo S.A.: **Relación de propiedad**



▀ Edificio Arrau, Nueva Las Condes



12.

INFORMACIÓN FINANCIERA RESUMIDA ECHEVERRÍA IZQUIERDO

Estados Financieros por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010 y al 1 de enero de 2010 e informe de los auditores independientes

Informe de los auditores independientes

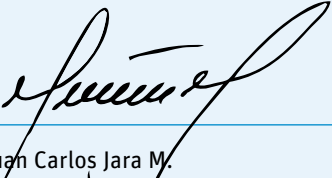
Deloitte.

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.



Juan Carlos Jara M.



Febrero 28, 2012.

Estados consolidados de situación financiera por liquidez al 31 de diciembre 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		101.607.898	80.366.549	66.362.482
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 método de la participación	14	5.847.924	5.448.015	6.216.228
Plusvalía	16	689.840	689.840	689.840
Activos intangibles distinto de la Plusvalía	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		25.746.914	22.520.110	22.875.764
Total de activos		127.354.812	102.886.659	89.238.246

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31.12.2011 (M\$)	31.12.2010 (M\$)	01.01.2010 (M\$)
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	2.374.645
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		66.602.820	53.416.411	47.695.282
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		4.653.404	3.537.197	3.920.478
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		56.098.588	45.933.051	37.622.486
Total de patrimonio y pasivos		127.354.812	102.886.659	89.238.246

Echeverría 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	(148.676.411)	(125.870.331)
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)
Perdida 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) ingreso por impuesto a las ganancias	18	(2.997.028)	(2.936.993)
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)		15.031.141	15.369.642
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

Estados consolidados resultados integrales por los años terminados 31 de diciembre 2011 y 2010

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estado de resultados integrales	Acumulado 01.01.2011 31.12.2011 (M\$)	Acumulado 01.01.2010 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	(884)	(17.039)
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	15.030.257	15.352.603

Echeverría 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\$)

Flujo originado por actividades de la operación método indirecto	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
Impuestos diferidos e 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)

Flujo originado por actividades de inversión	Nota	31.12.2011 (M\$)	31.12.2010 (M\$)
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		6.055	232.675
Flujo utilizado en actividades de inversión		(6.836.845)	(767.554)
FLUJO NETO DEL EJERCICIO		(2.901.106)	16.697.681
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE		(129.805)	(2.355.692)
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE		32.817.425	18.475.436
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	7	29.786.514	32.817.425

Echeverría 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\$)

Saldo inicial período actual 1/1/2011		14.821.071	(52.444)
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables			
Incremento (disminución) por correcciones de errores			
Saldo inicial reexpresado		14.821.071	(52.444)
Cambios en patrimonio			
Resultado integral			
Ganancia (pérdida)			
Otro resultado integral			(884)
Resultado integral			(884)
Emisión de patrimonio	23.1	23.994.592	
Dividendos	23.3		
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 sub-sidiarias que no impliquen pérdida de control			
Total de cambios en patrimonio		23.994.592	(884)

Saldo inicial período actual 1/1/2010		14.459.581	(35.405)
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables			
Incremento (disminución) por correcciones de errores			
Saldo inicial reexpresado		14.459.581	(35.405)
Cambios en patrimonio			
Resultado integral			
Ganancia (pérdida)			
Otro resultado integral			(17.039)
Resultado integral			(17.039)
Emisión de patrimonio	23.1		
Dividendos	23.3		
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios			
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios		361.489	
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios			
Incremento (disminución) por cambios en la participación de sub-sidiarias que no impliquen pérdida de control			
Total de cambios en patrimonio		361.490	(17.039)

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 total (M\$)
(184.258)	(236.702)	17.996.620	32.580.989	13.352.062	45.933.051
(184.258)	(236.702)	17.996.620	32.580.989	13.352.062	45.933.051
		8.193.241	8.193.241	6.837.900	15.031.141
	(884)		(884)		(884)
	(884)	8.193.241	8.192.357	6.837.900	15.030.257
			23.994.592		23.994.592
		(20.564.146)	(20.564.146)		(20.564.146)
			-		-
			-		-
			-		-
4.425.341	4.425.341		4.425.341	(12.720.507)	(8.295.166)
4.425.341	4.424.457	(12.370.905)	16.048.144	(5.882.607)	10.165.537
4.241.083	4.187.755	5.625.715	48.629.133	7.469.455	56.098.588

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 total (M\$)
740.106	704.701	12.236.075	27.400.358	10.222.128	37.622.486
740.106	704.701	12.236.075	27.400.358	10.222.128	37.622.486
		10.520.215	10.520.215	4.849.427	15.369.642
	(17.039)		(17.039)		(17.039)
	(17.039)	10.520.215	10.503.176	4.849.427	15.352.603
		(4.759.670)	(4.759.670)		(4.759.670)
(361.489)	(361.489)				
(562.875)	(562.875)		(562.875)	(1.719.493)	(2.282.368)
(924.364)	(941.403)	5.760.545	5.180.631	3.129.934	8.310.565
(184.258)	(236.702)	17.996.620	32.580.989	13.352.062	45.933.051

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2011 y 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 Nº 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 Nº 76.005.049-O y su domicilio comercial se encuentra en Rosario Norte Nº 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, Nº 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, Nº 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, Nº 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, Nº 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

ECHEVERRÍA 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 Compañía. Está compuesto por Edificación y Obras Civiles, y Montajes Industriales.

En el negocio de Edificación, la Compañía 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 Compañía 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 Compañía 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 y 2010, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas y sus interpretaciones, los hechos y circunstancias y los principios de contabilidad aplicados por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

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

2.1. Período contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados corresponden a los Estados Consolidados de Situación Financiera por los años terminados al 31 de diciembre 2011 y 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 Compañía 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 y 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 no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de 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 discontinúa su consolidación desde la fecha en la que el control cesa.

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

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

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

2.6. Sociedades filiales (subsidiarias)

Rut	Nombre Sociedad	N°	Porcentaje de Participación			
			31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010	
			Directo	Indirecto	Total	Total
85.747.000-1	Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.		99,98	-	99,98	99,98
96.816.220-9	Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones S.A.		97,70	-	97,70	97,70
76.083.639-7	Echeverría Izquierdo Asesorías y Gestión Ltda.		99,00	1,00	100,00	100,00
76.122.900-1	Pilotes Terratest S.A.	1 - 7	50,00	-	50,00	49,99
96.588.560-9	VSL Chile S.A.	2 - 7	50,00	-	50,00	49,97
96.870.780-9	Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A.	3	99,99	0,01	100,00	50,00
E-0	Echeverría Izquierdo Perú S.A.C.		99,67	0,33	100,00	100,00
E-0	Pilotes Terratest Perú S.A.		0,01	99,99	100,00	100,00
E-0	Pilotes Terratest Argentina S.A.		-	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
76.006.369-K	Inmobiliaria Recoleta 5200 Ltda.	7	-	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
99.513.230-3	Consorcio Soletanche Bachy	7	-	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
76.125.745-5	Inmobiliaria Ines Rivas - La Cisterna S.A	7	-	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 deben ser registrados 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 deben ser registrados 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 deben ser registrados 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 re-

servas. 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 25 a los 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 incurrir.

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 incurrir.

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. Posterior-

mente 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.

Gastos de investigación y desarrollo

El Grupo de Empresas Echeverría Izquierdo en el período terminado al 31 de diciembre de 2011 y 2010, no efectuado 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 terminación.

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

El valor neto realizable, es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta. 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, 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 Financiación: 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 valoran 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

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

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

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y 1 de enero de 2010, el Grupo de Empresas Echeverría Izquierdo mantiene contratos de arrendamientos financieros vigente, 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

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 Compañía, 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. (Nota 1 “Activos Principales”).

4. TRANSICIÓN A LAS NIIF

Los estados financieros consolidados de ECHEVERRÍA 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 ECHEVERRÍA 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** - ECHEVERRÍA 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:

Conciliación	Total Patrimonio M\$
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
Subtotal ajustes	23.820
Patrimonio neto de acuerdo a NIIF al 1.1.2009	25.224.069

Conciliación al 31.12.2009

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

Conciliación	Total Patrimonio M\$
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)
Subtotal ajustes	(758.585)
Patrimonio neto de acuerdo a NIIF al 31.12.2009	27.400.358

4.4. 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:

Conciliación Resultado	Total Patrimonio M\$
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)	(16.720)
Subtotal ajustes	(173.195)
Utilidad Neta proforma de acuerdo a NIIF al 31.12.2009	5.172.155

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.

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 forestal, 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). 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.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS 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 (a)	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
Total						770.087	208	770.295

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 original	Tasa período %	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
Total						7.245.957	36.395	7.282.352

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
Total						2.564.106	790	2.564.896

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 Scotiabank	\$	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	412.924	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 Scotiabank	\$	277.998.000	193.766	1.413	277.998	125	278.123
20-12-11	Banco Scotiabank	\$	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 Scotiabank	\$	100.000.000	71.562	1.397	100.000	1.151	101.151
20-10-11	Banco Scotiabank	\$	100.000.000	71.461	1.399	100.000	1.008	101.008
20-10-11	Banco Scotiabank	\$	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 Scotiabank	\$	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
Total						25.732.478	424.377	25.760.235

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 - Recoleta	\$	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	1.604.418
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	55.111	2.635.111
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	150.880	21.851.395

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	154.446	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	
Instrumentos financieros	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\$
Acciones Club La Union	-	-	18.600	-
Totales	-	-	18.600	-

31.12.2010	CORRIENTE		NO CORRIENTE	
Instrumentos financieros	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\$
Acciones Club La Union	-	-	18.600	-
Totales	-	-	18.600	-

01.01.2010	CORRIENTE		NO CORRIENTE	
Instrumentos financieros	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\$
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		
	Ingeniería y construcción M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Total M\$
Clientes (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

Ítem	SEGMENTOS		
	Ingeniería y construcción	Desarrollo Inmobiliario	Total
	M\$	M\$	M\$
Clientes (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

Ítem	SEGMENTOS		
	Ingeniería y construcción	Desarrollo Inmobiliario	Total
	M\$	M\$	M\$
Clientes	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:

Al 31 de diciembre de 2011

Proyectos	Cliente	Grado de Avance %	Monto Contratado M\$	Ingresos del período 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
Oocc 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 Llaylay	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

Al 31 de diciembre de 2010

Proyectos	Cliente	Grado de Avance %	Monto Contratado M\$	Ingresos del período 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:

Al 31 de diciembre de 2011

Proyectos	Cliente	Grado de Avance %	Monto Contratado M\$	Ingresos del período M\$	Ingresos acumulados M\$	Obra por ejecutar M\$	Provisión grado de avance M\$
Edificio Cerro El Plomo	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	30,77%	14.659.842	4.097.425	4.510.833	10.149.00	2.094.621
Ampliación Planta Llaylay	Cristalerías 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

Al 31 de diciembre de 2011

Proyectos	Cliente	Grado de Avance %	Monto Contratado M\$	Ingresos del período M\$	Ingresos acumulados M\$	Obra por ejecutar M\$	Provisión grado de avance 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 Pacífico	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		
	Ingeniería y construcción M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Total 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	-	-	-
Total al 31 de diciembre 2011	40.533.342	875.736	41.409.078

	SEGMENTOS		
	Ingeniería y construcción M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Total 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		
	Ingeniería y construcción M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Total 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 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Saldo inicial	(57.138)	(106.941)	(152.779)
(Aumentos) disminuciones del período	(207.636)	49.803	45.838
Totales	(264.774)	(57.138)	(106.941)

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 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Recoleta 5200	179	142	-
Moneda/Manuel Rodríguez	20.288	-	568.170
Inmobiliaria La Capilla	238	94	-
Santa Ines/ Huechuraba	29	-	-
Gabrila Mistral	481	-	-
Ines Rivas/ Padre Hurtado	26	-	10.385
Rosa/Morandé	1.026	-	-
Santa Rosa/San Joaquín	43.921	-	-
Independencia/Zañartu	17.648	-	-
Independencia/Dorsal	25.268	-	-
Brigadier de la Cruz	33.372	-	-
Innova	40.291	-	-
Otros	44	409	-
Totales	182.811	645	578.555

(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 original	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-0	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\$	86.357	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						3.213.677	2.637.189	1.862.054

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 original	Naturaleza de la relación	Moneda	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 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-0	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						(2.161.520)	(1.875.096)	(2.347.645)

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 31 de diciembre de 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	-	-
Inmobiliaria Rucalhue Ltda.	Accionistas comunes	Devolución de capital	-	218.725	-	-
		Dividendos recibidos	-	47.497	-	-
Inmobiliaria Cerro Campana Ltda.	Accionistas comunes	Dividendos recibidos	-	-	-	-
FIP Gabriela Mistral	Accionistas comunes	Cobros en cuenta corriente	-	99.402	-	-
		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.	Accionistas comunes	Cobros en cuenta corriente	-	-	-	-
FIP BH	Accionistas comunes	Préstamos otorgados en cuenta corriente	43.954	428.707	-	-
		Aporte capital	-	4.000	-	-
FIP Vespucio Sur	Accionistas comunes	Préstamos otorgados en cuenta corriente	88.473	772.301	-	-
		Aporte capital	-	4.000	-	-
FIP El Vergel	Accionistas comunes	Aporte capital	-	1.275	-	-
FIP Santa Victoria	Accionistas comunes	Devolución de capital	-	186.920	-	-
		Dividendos recibidos	-	72.432	-	-
Pares y Alvarez	Accionistas comunes	Prestamos en cuenta corriente	-	-	-	-
		Cobros en cuenta corriente	25.044	58.336	-	-
		Préstamos otorgados en cuenta corriente	142.153	273.543	-	-
Consorcio Hospital de Rancagua S.A.	Accionistas comunes	Préstamos otorgados en cuenta corriente	16.736	86.466	-	-
		Préstamos otorgados en cuenta corriente	4.516	21.952	-	-
Stronghold	Accionistas comunes	Devolución de capital	-	-	-	-
San Ignacio Fondo de Inversión Privado	Accionistas comunes	Aporte capital	6.400	1.036	-	-
Inversiones e Inmobiliaria Puerto Nuevo S.A.	Accionistas comunes	Dividendos recibidos	165.300	591.814	-	-
		Devolucion de Prestamos en cuenta corriente	563.754	-	-	-
Administración GNL	Accionistas comunes	Préstamos otorgados en cuenta corriente	143.240	-	-	-
		Cobros en cuenta corriente	-	117.873	-	-
Concesionaria Plaza Mekis S.A.		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 Nº 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 de 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		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y construcción M\$	Total Consolidado
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		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y construcción M\$	Total Consolidado
Terrenos	3.434.801	-	3.434.801
Inventario de materiales	-	4.411.116	4.411.116
Obras en ejecución	7.548.093	-	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		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y construcción M\$	Total Consolidado
Terrenos	2.483.404	-	2.483.404
Inventario de materiales	-	3.874.527	3.874.527
Obras en ejecución	1.884.852	-	1.884.852
Viviendas terminadas	4.819.164	-	4.819.164
Otros	-	-	-
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 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 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 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 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 Inversiones en Asociadas	País de origen	Monedera funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos
Consorcio Brotec, Echeverría Izquierdo y Otros, S.A.	Chile	Pesos	0,3333	0,3333
Constructora Brotec EI y Bravo Izquierdo Ltda	Chile	Pesos	0,3333	0,3333
VSL Sistemas Especiales de Construcción Argentina, S.A.	Argentina	Pesos	0,5000	0,5000
Regemac, S.A.	Chile	Pesos	0,0816	0,0816
Marketplace, S.A.	Chile	Pesos	0,0195	0,0195
Fondo de Inversión Privado Gabriela Mistral	Chile	Pesos	0,3757	0,3757
Fondo de Inversión Privado El Vergel	Chile	Pesos	0,3000	0,3000
Fondo de Inversión Privado San Ignacio	Chile	Pesos	0,1727	0,1727
Fondo de Inversión Privado La Viña	Chile	Pesos	0,2500	0,2500
Fondo de Inversión Privado Quilín	Chile	Pesos	0,2000	0,2000
Fondo de Inversión Privado Santa Victoria	Chile	Pesos	0,1152	0,1152
Fondo de Inversión Privado Belo Horizonte	Chile	Pesos	0,3000	0,3000
Fondo de Inversión Privado BH	Chile	Pesos	0,3400	0,3400
Fondo de Inversión Privado Vespucio Sur	Chile	Pesos	0,3400	0,3400
Inmobiliaria Balmaceda, S.A.	Chile	Pesos	0,2500	0,2500
Inmobiliaria Rucalhue, Ltda	Chile	Pesos	0,4248	0,4248
Inmobiliaria Vaticano Alcantara, Ltda	Chile	Pesos	0,4454	0,4454
Inmobiliaria Parque Manantial	Chile	Pesos		
Inmobiliaria Cougar, S.A.	Chile	Pesos	0,2500	0,2500
Inmobiliaria Purema, S.A.	Chile	Pesos	0,4000	0,4000
Inmobiliaria Puente La Dehesa, S.A.	Chile	Pesos	0,2892	0,2892
Inmobiliaria San Ignacio	Chile	Pesos		
Inmobiliaria Alto Vitacura, S.A.	Chile	Pesos	0,2500	0,2500
Inmobiliaria Hnos Amunategui, S.A.	Chile	Pesos	0,3400	0,3400
Inmobiliaria Cerro La Campana, Ltda.	Chile	Pesos	0,4500	0,4500
Inmobiliaria Victor Lamas, S.A.	Chile	Pesos	0,3000	0,3000
Inmobiliaria Puerto Nuevo, S.A.	Chile	Pesos	0,5000	0,5000
Inmobiliaria Cerro Piramide, S.A.	Chile	Pesos	0,4000	0,4000
Inmobiliaria Narvik, S.A.	Chile	Pesos	0,2500	0,2500
Pares y Alvarez, S.A.	Chile	Pesos	0,2900	0,2900
Inversiones Aricota	Perú	Pesos	0,3300	0,3300
Consorcio Hospital Rancagua, S.A.	Chile	Pesos	0,3333	0,3333
Consorcio Cerro Provincia S.A.	Chile	Pesos	0,3333	0,3333
Newall S.A	Chile	Pesos	0,5000	0,5000
Total				

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

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\$
57.560	(7.026)	-	-	-	50.534
213.884	(12.067)	(30.217)	-	-	171.600
619.085	-	(619.085)	-	-	-
56.218	-	-	-	-	56.218
37.781	(8.313)	-	-	-	29.468
1.106.453	(15.284)	(92.146)	-	-	999.023
47	(2.041)	2.406	-	-	412
37.508	(618)	(54)	-	-	36.836
145.635	(13.856)	(119.393)	-	-	12.387
334.062	52.834	(346.806)	-	-	40.090
288.779	22.838	(259.355)	-	-	52.262
499.993	55.861	-	-	-	555.854
-	-	3.520	-	-	3.520
-	-	4.000	-	-	4.000
26.081	(9.662)	-	-	-	16.419
-	159.252	(138.759)	-	-	20.493
118.610	434	-	-	-	119.043
		-			
115.498	1.320	-	-	-	116.818
7.039	(1.277)	-	-	-	5.762
84.341	(21.523)	-	-	-	62.818
11.094	(1.267)	-	-	-	9.827
5.637	(189)	-	-	-	5.448
8.249	(6.609)	-	-	-	1.640
26.068	(10.199)	-	-	-	15.869
434.571	141.819	(150.616)	-	-	425.774
202.229	162.362	-	-	-	364.591
-	-	2.876	-	-	2.876
1.179.806	136.291	48.073	-	-	1.364.170
600.000	295.561	-	8.693	-	904.263
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

Construcción Ingeniería y Constructora VEI, Ltda.	Chile	Pesos	0,00%	0,00%
Consorcio Brotec, Echeverría Izquierdo y Otros, S.A.	Chile	Pesos	33,33%	33,33%
VSL Sistemas Especiales de Construcción Argentina, S.A.	Argentina	Pesos	50,00%	50,00%
Concesionaria Plaza Mekis, S.A.	Chile	Pesos	25,00%	25,00%
Regemac, S.A.	Chile	Pesos	8,16%	8,16%
Marketplace, S.A.	Chile	Pesos	1,95%	1,95%
Fondo de Inversión Privado Gabriela Mistral	Chile	Pesos	37,57%	37,57%
Fondo de Inversión Privado El Vergel	Chile	Pesos	30,00%	30,00%
Fondo de Inversión Privado San Ignacio	Chile	Pesos	17,27%	17,27%
Fondo de Inversión Privado La Viña	Chile	Pesos	25,00%	25,00%
Fondo de Inversión Privado Quilín	Chile	Pesos	20,00%	20,00%
Fondo de Inversión Privado Santa Victoria	Chile	Pesos	11,52%	11,52%
Fondo de Inversión Privado Belo Horizonte	Chile	Pesos	30,00%	30,00%
Inmobiliaria Balmaceda, S.A.	Chile	Pesos	25,00%	25,00%
Inmobiliaria Vaticano Alcantara, Ltda	Chile	Pesos	44,54%	44,54%
Inmobiliaria Cougar, S.A.	Chile	Pesos	25,00%	25,00%
Inmobiliaria Purema, S.A.	Chile	Pesos	40,00%	40,00%
Inmobiliaria Puente La Dehesa, S.A.	Chile	Pesos	28,92%	28,92%
Inmobiliaria Crisantemos, S.A.	Chile	Pesos	0,00%	0,00%
Inmobiliaria Cerro Piramide, S.A.	Chile	Pesos	40,00%	40,00%
Inmobiliaria Narvik, S.A.	Chile	Pesos	25,00%	25,00%
Inmobiliaria Cerro La Campana, Ltda.	Chile	Pesos	45,00%	45,00%
Inmobiliaria Alto Vitacura, S.A.	Chile	Pesos	25,00%	25,00%
Inmobiliaria Victor Lamas, S.A.	Chile	Pesos	30,00%	30,00%
Inmobiliaria Nuevo Mundo, S.A.	Chile	Pesos	0,00%	0,00%
Inmobiliaria Puerto Nuevo, S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%
Pares y Alvarez, S.A.	Chile	Pesos	29,00%	29,00%
Consorcio Hospital Rancagua, S.A.	Chile	Pesos	33,33%	33,33%

Total

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\$
(1.399.309)	-	1.399.309	-	-	-
65.447	(7.887)	-	-	-	57.560
227.157	71.877	(85.150)	-	-	213.884
578.420	40.665	-	-	-	619.085
56.218	-	-	-	-	56.218
37.781	-	-	-	-	37.781
1.050.614	55.839	-	-	-	1.106.453
620	(573)	-	-	-	47
39.458	(1.950)	-	-	-	37.508
363.277	(750)	(216.892)	-	-	145.635
533.896	85.167	(285.001)	-	-	334.062
190.301	98.478	-	-	-	288.779
522.480	(22.487)	-	-	-	499.993
36.639	(10.558)	-	-	-	26.081
117.421	1.189	-	-	-	118.610
134.853	(2.855)	(16.500)	-	-	115.498
6.885	154	-	-	-	7.039
119.481	(35.140)	-	-	-	84.341
(34)	-	34	-	-	-
12.470	(1.376)	-	-	-	11.094
5.458	179	-	-	-	5.637
25.224	(3.475)	(13.500)	-	-	8.249
29.144	(3.076)	-	-	-	26.068
1.075.395	211.386	(852.210)	-	-	434.571
765.732	38.080	(803.812)	-	-	(0)
146.927	55.302	-	-	-	202.229
1.177.682	2.124	-	-	-	1.179.806
-	-	600.000	-	-	600.000
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 bruto	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Licencia/software	391.744	377.918	242.745
Amortización acumulada y deterioro del valor	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Amortización 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	135.172	68.746
Amortización	(132.578)	(69.584)	(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
Maquinarias 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 de oficina	Hasta 5 años
Otras propiedades, plantas 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:

Movimientos año 2011	Terrenos M\$	Edificaciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Activos en leasing M\$
Saldo al 1.01.2011	251.887	267.233	9.846.545	2.843.232
Cambios	-	-	-	-
Adiciones	-	-	1.300.358	1.032.066
Adquisiciones mediante combinaciones de negocios	-	-	(2.503)	-
Desapropiaciones	-	-	(335.911)	-
Retiros	-	-	(523.274)	(429.898)
Gasto por depreciación	-	(361.033)	(1.416.765)	(653.078)
Otros Incrementos (decrementos)	(69.671)	195.570	3.082.187	374.470
Saldo al 31.12.11	182.216	101.770	11.950.637	3.166.792

Movimientos año 2010	Terrenos M\$	Edificaciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Activos en leasing M\$
Saldo al 1.01.2010	251.887	409.915	9.141.553	3.713.540
Traspaso	-	-	186.496	-
Cambios	-	-	727.441	-
Adiciones	-	-	929.931	-
Adquisiciones mediante combinaciones de negocios	-	(126.223)	(178.803)	-
Desapropiaciones	-	-	(3.915)	(9.777)
Retiros	-	(83.716)	(355.408)	(460.863)
Gasto por depreciación	-	67.257	(600.750)	(399.668)
Saldo al 31.12.10	251.887	267.233	9.846.545	2.843.232

Vehículos M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinaria de oficina M\$	Otras propiedades, planta y equipo M\$	Propiedades, planta y equipo, neto M\$
219.729	162.804	5.892	-	13.597.322
-	-	-	-	-
-	25.405	-	-	2.357.829
(45.448)	-	-	-	(47.951)
-	(237)	-	-	(336.148)
(48.818)	(22.383)	(423)	-	(1.024.796)
(88.492)	(65.091)	(2.738)	-	(2.587.197)
136.625	93.262	2.098	-	3.814.541
173.595	193.760	4.829	-	15.773.599

Vehículos M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinaria de oficina M\$	Otras propiedades, planta y equipo M\$	Propiedades, planta y equipo, neto M\$
207.285	220.139	6.380	186.496 (186.496)	14.137.195
81.435	14.812	-	-	823.688
17.215	17.681	-	-	964.827
(22.724)	-	-	-	(327.750)
(2.252)	(301)	-	-	(16.245)
(47.577)	(46.363)	(564)	-	(994.491)
(13.653)	(43.164)	76	-	(989.902)
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 de IFRS al 1/01/2009	-	(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 imposables	-	(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 períodos 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	9.135.969	6.062.768	12.235.576

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	1.804.020	1.368.182	3.128.766

19.2.Desglose de monedas y vencimientos

País	Nombre acreedor	Moneda funcional	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	
Chile	Banco Estado	UF	Constante	3,64%	3,64%	494.486
Chile	Banco Estado	UF	Constante	5,12%	5,12%	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	5,54%	5,54%	-
Chile	Banco Estado	\$	Constante	6,75%	6,75%	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	3,84%	3,84%	413.998
Chile	Banco Estado	UF	Constante	5,15%	5,15%	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	5,60%	5,60%	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	4,61%	4,61%	591.439
Chile	Banco Estado	UF	Constante	5,15%	5,15%	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	3,92%	3,92%	540.125
Chile	Banco Estado	UF	Constante	5,00%	5,00%	492.308
Chile	Banco Estado	UF	Constante	5,79%	5,79%	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	6,20%	6,20%	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	3,95%	3,95%	483.950
Chile	Banco Estado	UF	Constante	5,13%	5,13%	
Chile	Banco Estado	UF	Constante	6,32%	6,32%	
Chile	Banco Itaú	UF	Constante	3,60%	3,60%	150.580
Chile	Banco Itaú	UF	Constante	4,80%	4,80%	145.535
Chile	Banco Itaú	UF	Constante	4,70%	4,70%	215.001
Chile	Banco Itaú	UF	Constante	5,68%	5,68%	
Chile	Banco Itaú	UF	Constante	3,60%	3,60%	
Chile	Banco Itaú	UF	Constante	4,70%	4,70%	
Chile	Banco Itaú	UF	Constante	5,68%	5,68%	
Chile	Banco Bice	\$	Constante	6,80%	6,80%	
Chile	Banco Scotiabank	US\$	Constante	6,50%	6,50%	
Total préstamos bancarios						3.527.422

CORRIENTE			NO CORRIENTE		
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\$
	-	494.486	-	-	-
105.467	-	105.467	-	-	-
	120.832	120.832	-	-	-
605.590	-	605.590	-	-	-
-	-	413.998	-	-	-
244.639	-	244.639	-	-	-
-	183.240	183.240	-	-	-
-	-	591.439	-	-	-
478.056	-	478.056	-	-	-
-	-	540.125	-	-	-
-	-	492.308	-	-	-
-	330.009	330.009	-	-	-
447.877	-	447.877	-	-	-
-	-	483.950	-	-	-
359.348		359.348	-	-	-
291.094		291.094	-	-	-
		150.580	-	-	-
		145.535	-	-	-
		215.001	-	-	-
	305.412	305.412	-	-	-
	146.085	146.085	-	-	-
246.867		246.867	-	-	-
	300.341	300.341			
	178.507	178.507		624.779	624.779
15.638		15.639			
2.794.576	1.564.426	7.886.425	-	624.779	624.779

País	Nombre acreedor	Moneda funcional	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Hasta 1 mes M\$
Chile	Corpbanca	UF	Constante	5,30%	5,30%	-
Chile	Corpbanca	UF	Constante	4,90%	4,90%	-
Chile	Corpbanca	UF	Constante	5,30%	5,30%	-
Chile	Corpbanca	UF	Constante	4,90%	4,90%	-
Chile	Corpbanca	UF	Constante	4,90%	4,90%	-
Chile	Corpbanca	UF	Constante	4,71%	4,71%	345.810
Chile	Corpbanca	UF	Constante	5,30%	5,30%	-
Chile	Corpbanca	UF	Constante	4,70%	4,70%	328.892
Chile	Corpbanca	\$	Constante	5,88%	5,88%	1.015.353
Chile	Corpbanca	UF	Constante	4,70%	4,70%	-
Chile	Corpbanca	UF	Constante	4,70%	4,70%	297.902
Chile	Corpbanca	UF	Constante	4,36%	4,36%	425.251
Chile	Corpbanca	\$	Constante	6,80%	6,80%	-
Total préstamos bancarios						2.413.208

País	Nombre acreedor	Moneda funcional	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Hasta 1 mes M\$
Chile	Banco Corpbanca	\$	Constante	0,33%	0,33%	-
Chile	Banco Corpbanca	\$	Constante	0,29%	0,29%	201.701
Chile	Banco Corpbanca	\$	Constante	0,27%	0,27%	-
Chile	Banco Corpbanca	\$	Constante	0,29%	0,29%	568.631
Chile	Banco Corpbanca	\$	Constante	0,33%	0,33%	-
Chile	Banco Corpbanca	\$	Constante	0,29%	0,29%	395.563
Chile	Banco Corpbanca	\$	Constante	0,33%	0,33%	-
Chile	Banco Corpbanca	UF	Constante	1,70%	1,70%	545.139
Chile	Banco Corpbanca	\$	Constante	0,29%	0,29%	340.895
Chile	Banco Corpbanca	\$	Constante	0,25%	0,25%	-
Chile	Banco Corpbanca	\$	Constante	0,32%	0,32%	-
Chile	Banco Corpbanca	\$	Constante	0,32%	0,32%	-
Chile	Banco BBVA	\$	Constante			-
Chile	Banco Bice	\$	Semestral	€ 0,07	6,80%	-
Chile	Banco BBVA	\$	Vencimiento			-
Total préstamos bancarios						2.051.928

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.

CORRIENTE			NO CORRIENTE		
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\$
101.236	-	101.236	-	-	-
80.481	-	80.481	-	-	-
101.236	-	101.236	-	-	-
443.449	-	443.449	-	-	-
452.707	-	452.707	-	-	-
-	-	345.810	-	-	-
80.926	-	80.926	-	-	-
-	-	328.892	-	-	-
-	-	1.015.353	-	-	-
60.621	-	60.621	-	-	-
-	-	297.902	-	-	-
-	-	425.251	-	-	-
-	171.795	171.795	773.076	-	773.076
1.320.656	171.795	3.905.659	773.076	-	773.076

CORRIENTE			NO CORRIENTE		
1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Total Corriente al 01.01.2010 M\$	1 a 5 Años M\$	5 o Más Años M\$	Total no Corriente al 01.01.2010 M\$
296.033	-	296.033	-	-	-
-	-	201.701	-	-	-
190.916	-	190.916	-	-	-
-	-	568.631	-	-	-
362.020	-	362.020	-	-	-
-	-	395.563	-	-	-
294.509	-	294.509	-	-	-
-	-	545.139	-	-	-
-	-	340.895	-	-	-
101.178	-	101.178	-	-	-
-	100.161	100.161	-	-	-
-	80.068	80.068	-	-	-
-	1.322.738	1.322.738	-	-	-
-	167.690	167.690	922.294	-	922.294
668.165,00	-	668.165	-	-	-
1.912.823	1.670.657	5.635.407	922.294	-	922.294

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 de diciembre de 2011

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 Liebherr	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 31.12.2011 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 de diciembre de 2010

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 año 2010	ITAÚ	160.912	96.547	64.365	24	UF	agosto-2012
Grua Liebherr	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 POTAÍN	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

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:

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	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:

	31.12.2011		31.12.2010		01.01.2010	
Provisiones corrientes	Corrientes M\$	No corrientes M\$	Corrientes M\$	No corrientes M\$	Corrientes M\$	No corrientes 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:

31.12.2011	CORRIENTE						
Clase de provisiones	Provisión vacaciones M\$	Provisión bonos por pagar M\$	Provisión servicios por cobrar M\$	Provisión impuestos M\$	Garantía post-venta M\$	Otras provisiones M\$	Totales M\$
Saldo inicial al 1.1.2011	-	-	-	-	656.045	30.000	913.117
Movimientos en provisiones	2.083.580	131.332	120.000	201.082		52.986	2.588.980
Incremento (decremento) en provisiones existents					(21.806)		(248.878)
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:

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 existents	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:

01.01.2010	CORRIENTE		
	Garantía post-venta M\$	Otras provisiones M\$	Totales M\$
Saldo inicial al 1.1.2009	720.210	234.798	955.008
Movimientos en provisiones			
Incremento (decremento) en provisiones existents	(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 compañía.

Los recursos de la Compañía 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 resguardo patrimonial 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\$38.815.663.

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

•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	(14.838.052)

•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	31.12.2011 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	3.156.065

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	4.187.755	(236.702)	704.701

(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\$264.190, b) M\$132.094 y c) M\$264.190, 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 CONSTRUCCIÓN

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 M\$	31.12.2010 M\$
Ingresos ordinarios facturados	153.184.984	133.542.309
Ingresos ordinarios método grado de avance	10.236.545	6.133.539
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 M\$	31.12.2010 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 de 2011**

Contrato	Mandante	% del monto total de los contratos	Monto del contrato (M\$)	Ingresos acumulado	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	Técnicas Reunidas	6,75%	32.716.231	32.716.231	38.894	-	-	100,00%
Edificio Nueva Las Condes 6 y 8	Sinergia Inmobiliaria S.A.	6,23%	30.191.656	30.191.656	30.191.656	-	-	100,00%

Diciembre de 2010

Contrato	Mandante	% del monto total de los contratos	Monto del contrato (M\$)	Ingresos acumulado	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	Técnicas Reunidas	6,75%	32.716.231	32.677.337	14.331.545	-	-	99,88%
Edificio Nueva Las Condes 6 y 8	Sinergia Inmobiliaria S.A.	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 acumulado : M\$ 588.317

Riesgo asociado : El proyecto presenta un avance del 53,19% acumulado.

Este contrato presenta un 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

Riesgo asociado : El proyecto presenta un avance del 12,53% acumulado.

Este contrato presenta un 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 : 33,33%

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:

Ingresos de actividades ordinarias	31.12.2011 M\$	31.12.2010 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 sumaalzada	163.421.529	139.675.848
Totales	175.147.716	149.473.429

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:

Otros ingresos	31.12.2011 M\$	31.12.2010 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	-	128.762
Totales	1.014.192	1.624.861

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:

Otros ingresos	31.12.2011 M\$	31.12.2010 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
Totales	148.676.411	125.870.331

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:

Gastos de administración	31.12.2011 M\$	31.12.2010 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)
Totales	(10.562.869)	(8.723.210)

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:

Otros gastos, por función	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Pérdida de activos incobrables		(19.279)
Multas e intereses		(10.432)
Otros gastos fuera de explotación	(259.552)	(156.092)
Totales	(259.552)	(185.803)

26.4. Ingresos Financieros

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

Ingresos financieros	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Intereses depósitos 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
Totales	1.261.387	342.263

26.5. Costos Financieros

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

Gastos financieros	31.12.2011 M\$	31.12.2010 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)
Totales	(927.287)	(1.144.822)

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:

Resultados por unidades de reajustes	31.12.2011 M\$	31.12.2010 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	(497.131)	558.895
Totales	(425.721)	1.508.158

27. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

El detalle de las participaciones no controladas es el siguiente:

[\(Gráfico en página siguiente\)](#)

31.12.2011

Sociedad filial	Participación Controladora %	Participación de terceros %	Total	Patrimonio M\$
Echeverria Izquierdo Ingenieria y Construcción	99,98%	0,02%	100,00%	9.010.149
Echeverria Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones	97,704%	2,296%	100,00%	10.442.299
EI Asesoría y Gestión S.A.	99,00%	1,0%	100,00%	(37.299)
EI Perú	99,67%	0,3%	100,00%	(217.292)
Pilotes Terratest	50,000%	50,000%	100,00%	10.327.723
VSL Chile	50,000%	50,000%	100,00%	2.940.943
Echeverria Izquierdo Montajes Industriales	99,990%	0,010%	100,00%	19.418.520
Pilotes Terratest Argentina	99,970%	0,030%	100,00%	2.542
Pilotes Terratest Peru	99,990%	0,010%	100,00%	1.054.345
Consorcio Soletanche Bachy	50,00%	50,00%	100,00%	-
Inmobiliaria La Capilla, S.A.	50,00%	50,00%	100,00%	22.364
Inmobiliaria Recoleta 5200	50,00%	50,00%	100,00%	56.551
Inmobiliaria Ines Rivas - La Cisterna	99,99%	0,01%	100,00%	(65.679)
Inm.Independencia-Zañartu S.A.	99,99%	0,01%	100,00%	9.192
Inmobiliaria La Moneda	99,99%	0,01%	100,00%	(48.565)
Fondo de Inversión privado Plaza Bulnes	54,36%	45,64%	100,00%	628.050
Montaje Industriales, Consorcio Echeverria Izquierdo, Pares y Alvarez	66,67%	33,33%	100,00%	794.487
Echeverría izquierdo Soluciones Industriales Ltda.	50,00%	50,00%	100,00%	4.702

Totales**31.12.2010**

Sociedad filial	Participación Controladora %	Participación de terceros %	Total	Patrimonio M\$
FILIALES DIRECTAS				
Echeverria Izquierdo Ingenieria y Construcción	99,98%	0,02%	100%	11.230.296
Echeverria Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones	97,70%	2,30%	100%	11.388.276
EI Asesoría y Gestión S.A.	99,00%	1,00%	100%	1.029
Pilotes Terratest	49,99%	50,01%	100%	6.537.175
VSL Chile	49,97%	50,03%	100%	2.771.931
Echeverria Izquierdo Montajes Industriales	50,00%	50,00%	100%	11.931.536
Pilotes Terratest Argentina	99,94%	0,06%	100%	3.864
Pilotes Terratest Peru	99,99%	0,01%	100%	833.311
Inmobiliaria La Capilla, S.A.	49,99%	50,01%	100%	(151.288)
Inmobiliaria Recoleta 5200	50,00%	50,00%	100%	416.697
Echeverria Izquierdo Soluciones Integrales	50,00%	50,00%	100%	
Montaje Industriales, Consorcio Echeverria Izquierdo, Pares y Alvarez	66,66%	33,34%	100%	724.484
Consorcio Soletanche Bachy	50,00%	50,00%	100%	2.307
Cumbres Blancas, S.A. Plaza Bulnes FIP	50,00%	50,00%	100%	4.181.197
Inmobiliaria Ines Rivas - La Cisterna	99,99%	0,01%	100%	10.000

Totales

Interés minoritario		
Resultados M\$	Patrimonio M\$	Resultados M\$
(2.284.019)	1.802	(457)
1.398.618	239.755	32.112
(38.299)	(373)	(383)
(217.872)	(717)	(719)
3.170.091	5.163.395	1.584.582
707.707	1.470.472	353.854
11.598.365	1.942	3.887.071
(5.062)	1	(2)
201.118	105	20
(4.906)	-	(2.453)
(103.353)	11.182	(51.677)
(314.317)	28.276	(157.159)
(75.679)	(7)	(8)
(808)	1	-
(58.565)	(5)	(6)
2.566.181	286.642	1.171.205
66.615	264.633	22.210
(580)	2.351	(290)
	7.469.455	6.837.900

Interés minoritario		
Resultados M\$	Patrimonio M\$	Resultados M\$
4.397.676	2.246	880
498.468	261.930	11.465
-	10	-
875.001	3.269.241	437.588
903.430	1.386.797	451.986
7.387.404	5.965.768	3.693.702
(11.551)	2	(7)
174.327	83	17
(163.001)	(75.659)	(81.517)
405.841	208.348	202.921
	-	-
14.489	241.543	4.831
(1.894)	1.153	(947)
257.016	2.090.599	128.508
(60)	1	-
	13.352.062	4.849.427

01.01.2010

Sociedad filial	Participación Controladora %	Participación de terceros %	Total	Patrimonio M\$
FILIALES DIRECTAS				
Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción	99,98%	0,02%	100,00%	9.504.812
Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones	97,70%	2,30%	100,00%	10.240.003
Echeverría Izquierdo Asesoría y Gestión	99,00%	1,00%	100,00%	1.000
Pilotes Terratest	49,99%	50,01%	100,00%	6.861.257
VSL Chile	49,97%	50,03%	100,00%	2.286.181
Echeverría Izquierdo Montajes Industriales	50,00%	50,00%	100,00%	6.747.614
Echeverría Izquierdo Perú	99,67%	0,33%	100,00%	-
Pilotes Terratest Argentina	99,94%	0,06%	100,00%	1.987
Pilotes Terratest Perú	99,99%	0,01%	100,00%	673.359
Newall, S.A.	50,00%	50,00%	100,00%	-
Inmobiliaria La Capilla, S.A.	49,99%	50,01%	100,00%	(242.181)
Inmobiliaria Recoleta 5200	50,00%	50,00%	100,00%	8.118
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
Consorcio Soletanche Bachy	50,00%	50,00%	100,00%	4.098
Cumbres Blancas, S.A. Plaza Bulnes FIP	50,00%	50,00%	100,00%	3.823.640
Totales				40.626.502

Interés minoritario		
Resultados M\$	Patrimonio M\$	Resultados M\$
2.757.494	1.901	551
(308.310)	235.520	(7.091)
-	10	-
1.115.832	3.431.314	558.028
1.228.725	1.143.776	614.731
2.881.391	3.373.807	1.440.696
-	-	-
(21.072)	1	(13)
152.367	67	15
-	-	-
(253.608)	(121.115)	(126.830)
(2.472)	4.059	(1.236)
-	-	-
37.929	238.919	12.646
264	2.049	132
39.504	<u>1.911.820</u>	<u>197.512</u>
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:

	Unidades de negocio			
Estados de Situación Financiera al 31.12.2011	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado 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	89.030.142	(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	158.176.079	(51.487.488)	127.354.812
PATRIMONIO Y PASIVOS				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	7.692.278	1.443.691	-	9.135.968
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	9.918.180	63.183.707	(6.499.067)	66.602.819
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	67.837.111	(6.499.067)	71.256.223
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	158.176.079	(51.487.488)	127.354.811

	Unidades de negocio			
Estados de Situación Financiera al 31.12.2010	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado 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	54.809.584	(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	58.175.251	(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

Unidades de negocio

Estados de Situación Financiera al 01.01.2010	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.137.446	17.337.990		18.475.436
Otros activos no financieros, corrientes	-	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
Otros pasivos no financieros, corrientes				
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
Otras participaciones en el patrimonio	-	-	-	-
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		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción 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		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
Estado de resultados				
Ingresos de actividades ordinarias	5.344.955	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
Ganacia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	498.468	24.039.925	(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 Osore 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 2º 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 2º 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 1º 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 2º 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 2º 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.

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.

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.

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.

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.

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. ncierto, sin embargo la Sociedad ha provisionado M\$4.000.

5.- Juicios Arbitrales

Al 31 de Diciembre de 2011 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.- Avals, 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 “Consorcio 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 Consorcio 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 Consorcio 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 "Consorcio 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.

Acreeedor 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.

Acreeedor 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	Periodos	
	31.12.2011 M\$	31.12.2010 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
	55.755.638	45.993.385

II.- Garantías recibidas.

El detalle de las garantías recibidas es el siguiente:

Bancos	2011		2010	
	Monto M\$	%	Monto M\$	%
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 al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad no ha efectuado desembolsos por este concepto.

32. COSTOS POR PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2011 y 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 vías traspaso de cuentas corrientes mercantiles, las cuales no generan intereses.

33. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Factores de Riesgo:

La Compañía 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 económicas

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 Compañía) 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 Compañía 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 Compañía.

Riesgo de tipo de cambio y variaciones de costos de insumos

Los negocios de la Compañía 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 Compañía 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 Compañía suscribiera contratos en monedas distintas de las recientemente dichas, los ingresos de la Compañía se verían expuestos a variaciones en el tipo de cambio.

En aquellos casos en que se prevé un riesgo cambiario, la Compañía 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 Compañía. Con el fin de minimizar este impacto, 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, decisiones de las autoridades locales que modifiquen el marco jurí-

dico 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 Compañía 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 de 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 que compañías de menor solvencia financiera, ante un escenario de menor actividad, resuelvan disminuir irracionalmente sus precios afectando la rentabilidad de los negocios de la Compañía.

Respecto de este factor de riesgo, 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 Compañía 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 Compañía cuenta con la debida asesoría legal y contractual.

Dada la magnitud de la operación, resulta ser muy relevante asegurar la provisión de suministros (de distinto tipo), maquinarias, mano de obra y subcontratos en general. Por ello, 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 Compañía 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, Echeverría Izquierdo mantiene existencias de terrenos que estima son suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo. Si bien la Compañía 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 Compañía 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 Compañía mantiene una cartera de contratos atomizada, disminuyendo la dependencia de un cliente en particular, y diversificada por sector económico. Adicionalmente, la Compañía

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 31 de diciembre de 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, no existen otros hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.



13.

INFORMACIÓN FINANCIERA RESUMIDA DE FILIALES

Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A. y Filiales
Estados consolidados de situación financiera por liquidez al
31 de diciembre 2011 y 2010
 (Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	31.12.2011 (M\$)	31.12.2010 (M\$)
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	15.851.867	19.765.569
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	19.132.445	4.498.117
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	105.175	110.233
Inventarios	8.210	25.374
Cuentas por cobrar por Impuestos corrientes	2.156.787	1.553.037
Total de Activos corrientes	37.254.484	25.952.330
Activos no corrientes		
Activo por impuestos diferidos	1.568.787	1.260.949
Inversiones utilizando el metodo de la participacion	1.744.278	1.364.171
Activos intangibles distinto de la Plusvalía		43.991
Plusvalía	689.840	689.840
Propiedades, planta y equipo	5.046.990	5.253.693
Total de Activos no corrientes	9.049.895	8.612.644
Total de activos	46.304.379	34.564.974

PATRIMONIO Y PASIVOS	31.12.2011 (M\$)	31.12.2010 (M\$)
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros, corrientes	356.000	1.435.882
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	16.783.503	16.164.617
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	4.043.345	1.625.431
Provisiones corrientes	520.261	-
Cuentas por pagar impuestos corrientes	3.209.885	1.870.268
Total de Pasivos Corrientes	24.912.994	21.096.198
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros, no corrientes	624.779	647.432
Pasivos por Impuestos diferidos	1.078.502	889.410
Total de Pasivos no corrientes	1.703.281	1.536.842
Patrimonio		
Capital emitido	10.164.521	1.235.136
Ganancias (pérdidas) acumuladas	9.114.027	10.314.797
Otras reservas	139.972	139.972
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora-	19.418.520	11.689.905
Participaciones no controladas	269.584	242.029
Patrimonio total	19.688.104	11.931.934
Total de patrimonio y pasivos	46.304.379	34.564.974

Echeverría Izquierdo Montajes Industriales 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	Acumulado 01.01.2011 31.12.2011 (M\$)	Acumulado 01.01.2010 31.12.2010 (M\$)
Estado de resultados		
Ingresos de actividades ordinarias	76.360.980	72.825.381
Costo de ventas	<u>(59.767.314)</u>	<u>(64.060.455)</u>
Ganancia bruta	<u>16.593.666</u>	<u>8.764.926</u>
Gasto de administración	(3.000.625)	(2.434.793)
Otros gastos	-	(8.621)
Perdida en venta de activo fijo	-	(21.871)
Ingresos financieros	787.578	115.619
Gastos financieros	(319.938)	(714.635)
Resultado por unidades de reajuste activos	88.081	(46.903)
Otros ingresos	27.585	2.886.342
Utilidad participacion en asociaciones y negocios conjuntos	<u>420.986</u>	<u>237.632</u>
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	<u>14.597.333</u>	<u>8.777.696</u>
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(2.977.048)	(1.384.995)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	<u>11.620.285</u>	<u>7.392.701</u>
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	11.598.365	7.387.704
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	<u>21.920</u>	<u>4.997</u>
Ganancia (pérdida)	11.620.285	7.392.701
Ganancias por acción		
Ganancia por acción básica		
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		
Ganancias por acción diluidas		
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		

Estado de resultados integrales	Acumulado 01.01.2011 31.12.2011 (M\$)	Acumulado 01.01.2010 31.12.2010 (M\$)
Ganancia (pérdida)	11.620.285	7.392.701
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos		
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación		
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	-	-
Otro resultado integral	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral total	<u>11.620.285</u>	<u>7.392.701</u>
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	11.598.365	7.387.704
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	<u>21.920</u>	<u>4.997</u>
Resultado integral total	11.620.285	7.392.701

Echeverría Izquierdo Montajes Industriales 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\$)

Estado de flujo de efectivo indirecto	31.12.2011 (M\$)	31.12.2010 (M\$)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN		
MÉTODO INDIRECTO		
Utilidad del ejercicio	11.598.365	7.387.704
Utilidad en venta de activo fijo	(27.557)	-
Cargos (abonos) a resultado que no representan flujo de efectivo:		
Depreciación del ejercicio	982.866	1.214.143
Utilidad devengada en inversiones en empresas relacionadas	(421.050)	-
Amortización		
Otros cargos (abonos) que no representan flujo de efectivo	104.743	-
Diferencia de Cambio	(240.523)	-
Impuesto a la renta	2.939.019	-
Obras en ejecución	(985.431)	-
Provisión	(273.158)	-
Facturas por recibir	99.285	-
Disminución (aumento) de activos, que afectan al flujo de efectivo:		
Deudores por venta	(5.101.306)	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes		
Inventarios	-	12.687.314
Cuentas por cobrar por impuestos corrientes		
Impuestos por recuperar	(2.137.396)	-
Impuestos diferidos	-	(1.085.973)
Activos intangibles		
Deudores varios y otros activos	616.486	-
(Disminución) aumento de pasivos, que afectan al flujo de efectivo:		
Cuentas y documentos por pagar	(1.378.421)	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	-	3.022.520
Provisiones y retenciones	(919.694)	2.470.968
Ingresos percibidos por anticipados	(2.597.921)	-
Otras cuentas por pagar	(1.273.710)	-
Interés minoritario	(21.920)	4.997
Otros pasivos circulantes	65.637	(6.020.174)
Flujo neto originado por actividades de la operación	1.028.314	19.681.499
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de préstamos bancarios		1.500.000
Aumento de capital	8.929.385	
Pago de préstamos bancarios	(173.934)	(2.337.240)
Pago de dividendos	(11.699.875)	(686.803)
Flujo neto utilizado en actividades de financiamiento	(2.944.424)	(1.524.043)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pago de obligaciones por leasing	(1.187.914)	-
Compra de activo fijo	(856.662)	(414.753)
Dividendos recibidos	41.522	-
Venta de activo fijo	5.462	-
Inversiones en otras sociedades	-	(204.838)
Flujo utilizado en actividades de inversión	(1.997.592)	(619.591)
FLUJO NETO DEL EJERCICIO	(3.913.702)	17.537.865
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	(3.913.702)	17.537.865
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	19.765.569	2.227.704
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	15.851.867	19.765.569

Echeverría Izquierdo Montajes Industriales 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\$)

Por el año terminado al 31.12.2011	Capital emitido (M\$)	Primas de emisión (M\$)	Reservas por diferencias de cambio por conversión (M\$)	Otras reservas varias (M\$)
Saldo inicial período actual 1.1.2011	1.235.136			139.972
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables				
Incremento (disminución) por correcciones de errores				
Saldo inicial reexpresado	1.235.136			139.972
Cambios en patrimonio				
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)				
Otro resultado integral				
Resultado integral				
Emisión de patrimonio	8.929.385			
Dividendos				
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios				
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios				
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios				
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control				
Total de cambios en patrimonio	8.929.385			
Saldo Final al 31.12.2011	10.164.521			139.972

Por el año terminado al 31.12.2010	Capital emitido (M\$)	Primas de emisión (M\$)	Reservas por diferencias de cambio por conversión (M\$)	Otras reservas varias (M\$)
Saldo inicial período actual 1.1.2011	1.205.011			170.097
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables				
Incremento (disminución) por correcciones de errores				
Saldo inicial reexpresado	1.205.011			170.097
Cambios en patrimonio				
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)				
Otro resultado integral				
Resultado integral				
Emisión de patrimonio				
Dividendos				
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	30.125			(30.125)
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				
Total de cambios en patrimonio	30.125			(30.125)
Saldo Final al 31.12.2011	1.235.136			139.972

Otras reservas (M\$)	Ganancias (pérdidas) acumuladas (M\$)	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora (M\$)	Participaciones no controladoras (M\$)	Patrimonio total total (M\$)
139.972	10.314.797	11.689.905	242.029	11.931.934
139.972	10.314.797	11.689.905	242.029	11.931.934
	11.598.365	11.598.365	21.920	11.620.285
	11.598.365	11.598.365	21.920	11.620.285
		8.929.385		8.929.385
	(12.799.135)	(12.799.135)		(12.799.135)
			5.635	
	(1.200.770)	7.728.615	27.555	7.756.170
139.972	9.114.027	19.418.520	269.584	19.688.104

Otras reservas (M\$)	Ganancias (pérdidas) acumuladas (M\$)	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora (M\$)	Participaciones no controladoras (M\$)	Patrimonio total total (M\$)
170.097	5.143.214	6.518.322	229.291	6.747.613
170.097	5.143.214	6.518.322	229.291	6.747.613
	7.387.704	7.387.704	4.997	7.392.701
	7.387.704	7.387.704	4.997	7.392.701
	(2.216.121)	(2.216.121)		(2.216.121)
(30.125)				
			7.741	7.741
(30.125)	5.171.583	5.171.583	12.738	5.184.321
139.972	10.314.797	11.689.905	242.029	11.931.934

Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.

**Estados de situación financiera por liquidez
al 31 de diciembre de 2011 y 2010**

(Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	31.12.2011 (M\$)	31.12.2010 (M\$)
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.922.757	7.896.115
Otros activos no financieros, corrientes	40.354	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	14.167.688	10.312.574
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.479.693	2.306.583
Inventarios	3.928.384	-
Cuentas por cobrar por Impuestos corrientes	1.599.382	932.828
Total de Activos Corrientes	26.138.258	21.448.101
Activos no corrientes		
Otros activos financieros, no corrientes	18.600	18.600
Activo por impuestos diferidos	552.640	659.322
Inversiones utilizando el metodo de la participacion	2.016.497	904.264
Activos intangibles distinto de la Plusvalia	24.576	43.191
Propiedades, planta y equipo	776.792	885.810
Total de Activos no corrientes	3.389.105	2.511.188
Total de activos	29.527.363	23.959.288

PATRIMONIO Y PASIVOS	31.12.2011 (M\$)	31.12.2010 (M\$)
Pasivos corrientes		
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19.128.731	10.039.067
Provisiones corrientes	1.388.483	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	-	2.331.482
Cuentas por pagar impuestos corrientes	-	358.056
Total de Pasivos Corrientes	20.517.214	12.728.605
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros, no corrientes	-	387
Total de Pasivos no corrientes	-	387
Patrimonio		
Capital emitido	7.810.841	7.810.841
Ganancias (pérdidas) acumuladas	1.971.223	4.191.370
Otras reservas	(771.915)	(771.915)
Patrimonio total	9.010.149	11.230.296
Total de patrimonio y pasivos	29.527.363	23.959.288

Estados 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	Acumulado 01.01.2011 31.12.2011 (M\$)	Acumulado 01.01.2010 31.12.2010 (M\$)
-------------------------------------	--	--

Estado de resultados

Ingresos de actividades ordinarias	54.428.434	50.285.509
Costo de ventas	(55.577.349)	(43.971.506)
(Pérdida) ganancia bruta	(1.148.915)	6.314.003
Gasto de administración	(2.535.871)	(2.092.077)
Otros gastos	1.935	(20.825)
Perdida en venta de activo fijo		
Ingresos financieros	218.434	128.858
Gastos financieros	(167.685)	(154.308)
Resultado por unidades de reajuste activos	(205.171)	634.875
Utilidad en venta de activo Fijo	-	43.210
Otros ingresos	531.758	91.991
Utilidad participacion en asociaciones y negocios conjuntos	307.653	304.254
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(2.997.862)	5.249.981
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	713.843	(852.305)
Ganancia (pérdida)	(2.284.019)	4.397.676

Ganancias por acción

Ganancia por acción básica

Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas

Ganancias por acción diluidas

Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas

Estado de resultados integrales	Acumulado 01.01.2011 31.12.2011 (M\$)	Acumulado 01.01.2010 31.12.2010 (M\$)
------------------------------------	--	--

Ganancia (pérdida)		
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	(2.284.019)	4.397.676
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos		
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación		
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	-	-
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral total	(2.284.019)	4.397.676

Estados de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estado de flujo de efectivo indirecto	31.12.2011 (M\$)	31.12.2010 (M\$)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN MÉTODO INDIRECTO		
Utilidad del ejercicio	(2.284.019)	4.397.676
Utilidad en venta de activo fijo	-	(43.210)
Cargos (abonos) a resultado que no representan flujo de efectivo:		
Depreciación del ejercicio	119.489	140.187
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos	(307.653)	(295.561)
Amortización	52.668	-
Otros cargos (abonos) que no representan flujo de efectivo	19.077	27.922
Disminución (aumento) de activos, que afectan al flujo de efectivo:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(3.307.168)	(8.165.053)
Otros activos circulantes	-	(443.777)
(Disminución) aumento de pasivos, que afectan al flujo de efectivo:		
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	3.803.375	4.555.895
Provisiones y retenciones	1.214.258	(4.839.802)
Flujo neto originado por actividades de la operación	(689.973)	(4.665.723)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pago de préstamos bancarios	-	(298.806)
Pago de dividendos	(2.105.939)	(1.409.674)
Flujo neto utilizado en actividades de financiamiento	(2.105.939)	(1.708.480)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de activo fijo	(168.312)	(185.671)
Inversiones en empresas relacionadas	(806.134)	-
Inversiones en otras sociedades	-	(70.629)
Prestamos otorgados a empresas relacionadas	(603.000)	(40.000)
Recaudación de préstamos a empresas relacionadas	400.000	3.082.546
Venta de activo fijo	-	213.772
Flujo utilizado en actividades de inversión	(1.177.446)	3.000.018
FLUJO NETO DEL EJERCICIO	(3.973.358)	(3.374.185)
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	(3.973.358)	(3.374.185)
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	7.896.115	11.270.300
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	3.922.757	7.896.115

Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el año terminado al 31.12.2011	Capital emitido (M\$)	Primas de emisión (M\$)	Otras reservas varias (M\$)	Total otras reservas (M\$)
Saldo inicial período actual 1.1.2011	7.810.841		(771.915)	(771.915)
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables				
Incremento (disminución) por correcciones de errores				
Saldo inicial reexpresado	7.810.841		(771.915)	(771.915)
Cambios en patrimonio				
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)				
Otro resultado integral				
Resultado integral				
Emisión de patrimonio				
Dividendos				
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios				
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios				
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios				
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control				
Total de cambios en patrimonio				
Saldo Final al 31.12.2011	7.810.841		(771.915)	(771.915)

Por el año terminado al 31.12.2010	Capital emitido (M\$)	Primas de emisión (M\$)	Otras reservas varias (M\$)	Total otras reservas (M\$)
Saldo inicial período actual 1.1.2010	7.620.333		(45.766)	(45.766)
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables				
Incremento (disminución) por correcciones de errores				
Saldo inicial reexpresado	7.620.333		(45.766)	(45.766)
Cambios en patrimonio				
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)				
Otro resultado integral				
Resultado integral				
Emisión de patrimonio				
Dividendos				
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios				
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	190.508		(726.149)	(726.149)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios				
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control				
Total de cambios en patrimonio	190.508		(726.149)	(726.149)
Saldo Final al 31.12.2010	7.810.841		(771.915)	(771.915)

[illegible]

Ganancias (pérdidas) acumuladas (M\$)	Patrimonio total (M\$)
1.930.246	9.504.813
1.930.246	9.504.813
4.397.676	4.397.676
4.397.676	4.397.676
(2.136.552)	(2.136.552)
	(535.641)
2.261.124	1.725.483
4.191.730	11.230.296

Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones S.A. y Filiales

Estados consolidados de situación financiera por liquidez

al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresado en miles de pesos - M\$)

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

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

Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones S.A. y Filiales

Estados consolidados de resultados integrales

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

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estado de resultados por función	Acumulado 01.01.2011 31.12.2011 (M\$)	Acumulado 01.01.2010 31.12.2010 (M\$)
-------------------------------------	--	--

Estado de resultados

Ingresos de actividades ordinarias	11.726.186	5.344.956
Costo de ventas	(8.124.624)	(3.911.032)
Ganancia bruta	3.601.562	1.433.924
Gasto de administración	(1.429.802)	(1.087.342)
Otros gastos	(161.485)	(156.196)
Ingresos financieros	47.152	12.047
Gastos financieros	(320.265)	(189.464)
Resultado por unidades de reajuste activos	(171.153)	134.459
Otros ingresos	94.521	87.196
Utilidad participacion en asociaciones y negocios conjuntos	570.702	562.480
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	2.231.232	797.104
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	109.395	(48.707)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	2.340.628	748.397
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	1.378.271	498.468
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	962.357	249.929
Ganancia (pérdida)	2.340.628	748.397

Ganancias por acción

Ganancia por acción básica

Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas

Ganancias por acción diluidas

Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas

Estado de resultados integrales	Acumulado 01.01.2011 31.12.2011 (M\$)	Acumulado 01.01.2010 31.12.2010 (M\$)
------------------------------------	--	--

Ganancia (pérdida)	2.340.768	748.397
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos		
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación		
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	-	-
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral total	-	-
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	1.378.271	498.468
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	962.357	249.929
Resultado integral total	2.340.628	748.397

Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones 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\$)

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

Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones S.A. y Filiales

Estados consolidados de cambios en el patrimonio neto

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

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el año terminado al 31.12.2011	Capital emitido (M\$)	Primas de emisión (M\$)	Reservas por diferencias de cambio por conversión (M\$)	Otras reservas varias (M\$)
Saldo inicial período actual 1.1.2011	7.963.657			(869.033)
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables				
Incremento (disminución) por correcciones de errores				
Saldo inicial reexpresado	7.963.657			(869.033)
Cambios en patrimonio				
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)				
Otro resultado integral				
Resultado integral				
Emisión de patrimonio				
Dividendos				
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios				
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios				
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios				
Incremento (disminución) por aumento de capital				
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera				
Incremento (disminución) por cambios en la participación de sub- sidiarias que no impliquen pérdida de control				
Total de cambios en patrimonio				-
Saldo Final al 31.12.2011	7.963.657			(869.033)

Por el año terminado al 31.12.2010	Capital emitido (M\$)	Primas de emisión (M\$)	Reservas por diferencias de cambio por conversión (M\$)	Otras reservas varias (M\$)
Saldo inicial período actual 1.1.2010	7.769.421			(1.054.020)
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables				
Incremento (disminución) por correcciones de errores				
Saldo inicial reexpresado	7.769.421			(1.054.020)
Cambios en patrimonio				
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)				
Otro resultado integral				
Resultado integral				
Emisión de patrimonio				
Dividendos				
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	194.236			184.987
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios				
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios				
Incremento (disminución) por aumento de capital				
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera				
Incremento (disminución) por cambios en la participación de sub- sidiarias que no impliquen pérdida de control				
Total de cambios en patrimonio	194.236			184.987
Saldo Final al 31.12.2010	7.963.657			(869.033)

Otras reservas (M\$)	Ganancias (pérdidas) acumuladas (M\$)	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora (M\$)	Participaciones no controladoras (M\$)	Patrimonio total total (M\$)
(869.033)	1.867.559	8.962.183	2.426.093	11.388.276
	81.498	81.498		81.498
(869.033)	1.949.057	9.043.681	2.426.093	11.469.774
	1.378.271	1.378.271	962.357	2.340.628
	1.378.271	1.378.271	962.357	2.340.628
			(3.062.361)	(3.062.361)
-	1.378.271	1.378.271	(2.100.004)	(721.733)
(869.033)	3.327.328	10.421.952	326.089	10.748.041
Otras reservas (M\$)	Ganancias (pérdidas) acumuladas (M\$)	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora (M\$)	Participaciones no controladoras (M\$)	Patrimonio total total (M\$)
(1.054.020)	1.685.579	8.400.980	1.839.022	10.240.002
(1.054.020)	1.685.579	8.400.980	1.839.022	10.240.002
	498.468	498.468		498.468
	498.468	498.468		498.468
	(316.488)	(316.488)		(316.488)
184.987		379.223		379.223
184.987	181.980	561.203	587.071	1.148.274
(869.033)	1.867.559	8.962.183	2.426.093	11.388.276

Pilotes Terratest S.A. y Filiales

Estados consolidados de situación financiera por liquidez
al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	31.12.2011 (M\$)	31.12.2010 (M\$)
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.935.473	194.392
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	5.204.507	2.395.439
Inventarios	1.832.454	3.181.855
Cuentas por cobrar por Impuestos corrientes	896.181	556.249
Total de Activos Corrientes	10.868.615	6.327.935
Activos no corrientes		
Activo por impuestos diferidos	949.080	219.392
Activos intangibles distinto de la plusvalía	13.648	69.795
Propiedades, planta y equipo	9.494.136	6.767.216
Total de Activos no corrientes	10.456.864	7.056.403
Total de activos	21.325.479	13.384.338

PATRIMONIO Y PASIVOS	31.12.2011 (M\$)	31.12.2010 (M\$)
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros, corrientes	1.087.691	893.022
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	5.261.427	4.050.399
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	950.292	785.862
Provisiones corrientes	540.701	-
Cuentas por pagar impuestos corrientes	777.245	-
Total de Pasivos Corrientes	8.617.356	5.729.283
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros, no corrientes	1.179.241	720.363
Pasivos por impuestos diferidos	1.203.652	397.518
Total de Pasivos no corrientes	2.382.893	1.117.881
Patrimonio		
Capital emitido	1.657.284	1.657.284
Ganancias (pérdidas) acumuladas	8.740.201	5.957.391
Otras reservas	(69.762)	(987.254)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	10.327.723	6.627.421
Participaciones no controladas	(2.493)	(90.247)
Patrimonio total	10.325.230	6.537.174
Total de patrimonio y pasivos	21.325.479	13.384.338

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	Acumulado 01.01.2011 31.12.2011 (M\$)	Acumulado 01.01.2010 31.12.2010 (M\$)
Estado de resultados		
Ingresos de actividades ordinarias	23.850.009	13.340.231
Costo de ventas	(18.257.401)	(11.322.017)
Ganancia bruta	5.592.608	2.018.214
Gasto de administración	(1.652.791)	(1.411.825)
Otros gastos	(53.179)	-
Ingresos financieros	25.337	21.610
Gastos financieros	(104.934)	(84.984)
Participación en las ganancias (perdidas) de asociadas y negocios conjuntos	-	1.347
Resultado por unidades de reajuste activos	(153.299)	109.115
Resultado en venta de activo Fijo	157.801	339.473
Otros ingresos	13.952	52.938
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	3.825.495	1.045.888
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(657.838)	(171.823)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	3.167.657	874.065
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	3.170.091	875.002
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(2.434)	(937)
Ganancia (pérdida)	3.167.657	874.065
Ganancias por acción		
Ganancia por acción básica		
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		
Ganancias por acción diluidas		
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		

Estado de resultados integrales	Acumulado 01.01.2011 31.12.2011 (M\$)	Acumulado 01.01.2010 31.12.2010 (M\$)
Ganancia (pérdida)	3.167.657	874.065
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos		
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación		
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	-	-
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral total	<u>3.167.657</u>	<u>874.065</u>
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	3.170.091	875.002
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	<u>2.434</u>	<u>(937)</u>
Resultado integral total	3.167.657	874.065

Estados consolidados de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estado de flujo de efectivo indirecto	31.12.2011 (M\$)	31.12.2010 (M\$)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN		
MÉTODO INDIRECTO		
Utilidad del ejercicio	3.170.091	875.002
Utilidad en venta de activo fijo	(157.801)	-
Pérdida (utilidad) venta de inversiones		
Cargos (abonos) a resultado que no representan flujo de efectivo:		
Depreciación del ejercicio	1.233.287	1.343.531
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos	-	1.347
Castigos y provisiones		
Impuestos diferidos		
Impuesto a la renta		
Otros cargos (abonos) que no representan flujo de efectivo		
Disminución (aumento) de activos, que afectan al flujo de efectivo:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	261.331	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	-	-
Inventarios	(688.973)	(914.618)
Impuestos por recuperar	-	59.514
Cuentas por cobrar por impuestos corrientes	421.891	-
Otros Activos circulantes	(2.703)	(187.529)
(Disminución) aumento de pasivos, que afectan al flujo de efectivo:		
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	1.685.419	-
Documentos y cuentas por pagar a entidades relacionadas	(785.862)	-
Provisiones y retenciones	-	111.199
Impuestos diferidos	79.148	-
Otros pasivos financieros	192.235	(492.059)
Interés minoritario	2.434	(937)
Flujo neto originado por actividades de la operación	5.410.497	795.450
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de préstamos bancarios	458.878	-
Pago de préstamos bancarios	-	(545.696)
Pago de dividendos	(127.728)	(439.979)
Flujo neto utilizado en actividades de financiamiento	331.150	(985.675)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de activo fijo	(3.000.566)	(1.529.447)
Inversiones en otras sociedades	-	(8.101)
Flujo utilizado en actividades de inversión	(3.000.566)	(1.537.548)
FLUJO NETO DEL EJERCICIO	2.741.081	(1.727.773)
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	2.741.081	(1.727.773)
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	194.392	1.922.575
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	2.935.473	194.802

Pilotes Terratest S.A. y Filiales

Estados consolidados de cambios en el patrimonio neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el año terminado al 31.12.2011	Capital emitido (M\$)	Primas de emisión (M\$)	Reservas por diferencias de cambio por conversión (M\$)	Otras reservas varias (M\$)
Saldo inicial período actual 1.1.2011	1.657.284		(141.447)	(845.807)
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables				
Incremento (disminución) por correcciones de errores				
Saldo inicial reexpresado	1.657.284		(141.447)	(845.807)
Cambios en patrimonio				
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)				
Otro resultado integral				
Resultado integral				
Emisión de patrimonio				
Dividendos				
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios				
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios				
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios			71.685	845.807
Incremento (disminución) por cambios en la participación de sub- sidiarias que no impliquen pérdida de control				
Total de cambios en patrimonio	-		71.685	845.807
Saldo Final al 31.12.2011	1.657.284		(69.762)	

Por el año terminado al 31.12.2010	Capital emitido (M\$)	Primas de emisión (M\$)	Reservas por diferencias de cambio por conversión (M\$)	Otras reservas varias (M\$)
Saldo inicial período actual 1.1.2010	1.616.863		(107.276)	(252.405)
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables				
Incremento (disminución) por correcciones de errores				
Saldo inicial reexpresado	1.616.863		(107.276)	(252.405)
Cambios en patrimonio				
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)				
Otro resultado integral			(34.171)	
Resultado integral			(34.171)	
Emisión de patrimonio				
Dividendos				
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios				
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios				(552.981)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	40.421			(40.421)
Incremento (disminución) por cambios en la participación de sub- sidiarias que no impliquen pérdida de control				
Total de cambios en patrimonio	40.421		(34.171)	(593.402)
Saldo Final al 31.12.2010	1.657.284		(141.447)	(845.807)

Otras reservas (M\$)	Ganancias (pérdidas) acumuladas (M\$)	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora (M\$)	Participaciones no controladoras (M\$)	Patrimonio total total (M\$)
(987.254)	5.957.391	6.627.421	(90.247)	6.537.174
(987.254)	5.957.391	6.627.421	(90.247)	6.537.174
	3.170.091	3.170.091	(2.434)	3.167.657
	3.170.091	3.170.091	(2.434)	3.167.657
	(950.292)	(950.292)		(950.292)
917.492	563.011	1.480.503		1.480.503
			90.188	90.188
917.492	2.782.810	3.700.302	87.754	3.788.056
(69.762)	8.740.201	10.327.723	(2.493)	10.325.230

Otras reservas (M\$)	Ganancias (pérdidas) acumuladas (M\$)	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora (M\$)	Participaciones no controladoras (M\$)	Patrimonio total total (M\$)
(359.681)	5.679.640	6.936.822	(75.565)	6.861.257
(359.681)	5.679.640	6.936.822	(75.565)	6.861.257
	875.001	875.001		875.001
(34.171)		(34.171)		(34.171)
(34.171)	875.001	840.830		840.830
	(597.250)	(597.250)		(597.250)
(552.981)		(552.981)		(552.981)
(40.421)				
(627.573)	277.751	(309.401)	(14.682)	(324.083)
(987.254)	5.957.391	6.627.421	(90.247)	6.537.174

VSL Sistemas Especiales de Construcción S.A.

Estados de situación financiera por liquidez

al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	31.12.2011 (M\$)	31.12.2010 (M\$)
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.515.546	1.707.344
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	1.961.143	522.790
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	176.021	21.952
Inventarios	1.629.563	1.203.887
Cuentas por cobrar por Impuestos corrientes	270.104	223.592
Total de Activos Corrientes	5.552.377	3.679.564
Activos no corrientes		
Activo por impuestos diferidos	178.141	49.227
Propiedades, planta y equipo	389.672	622.356
Total de Activos no corrientes	567.813	671.583
Total de activos	6.120.190	4.351.148

PATRIMONIO Y PASIVOS	31.12.2011 (M\$)	31.12.2010 (M\$)
Pasivos corrientes		
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	2.267.872	1.216.298
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	133.135	133.135
Provisiones corrientes	548.511	-
Cuentas por pagar impuestos corrientes	176.083	229.783
Total de Pasivos Corrientes	3.125.601	1.579.216
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros, no corrientes	53.647	-
Total de Pasivos no corrientes	53.647	-
Patrimonio		
Capital emitido	150.000	150.000
Ganancias (pérdidas) acumuladas	3.561.027	3.195.760
Otras reservas	(770.085)	(573.828)
Patrimonio total	2.940.942	2.771.932
Total de patrimonio y pasivos	6.120.190	4.351.148

VSL Sistemas Especiales de Construcción S.A.
**Estados de resultados integrales al 31 de diciembre
de 2011 y 2010**

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estado de resultados por función	Acumulado	Acumulado
	01.01.2011 31.12.2011 (M\$)	01.01.2010 31.12.2010 (M\$)

Estado de resultados

Ingresos de actividades ordinarias	6.187.180	4.900.586
Costo de ventas	(4.409.538)	(2.987.515)
Ganancia bruta	1.777.642	1.913.071
Gasto de administración	(1.151.962)	(986.900)
Perdida en venta activo fijo	(428)	-
Utilidad en venta de activo Fijo	-	2.635
Resultado por Unidad de Reajuste	(9.826)	-
Otros ingresos	206.172	204.638
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	821.598	1.133.444
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(113.891)	(230.013)
Ganancia (pérdida)	707.707	903.431

Ganancias por acción

Ganancia por acción básica

Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas

Ganancias por acción diluidas

Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas

Estado de resultados integrales	Acumulado	Acumulado
	01.01.2011 31.12.2011 (M\$)	01.01.2010 31.12.2010 (M\$)

Ganancia (pérdida)	707.707	903.431
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	-	-
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación	-	-
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	-	-
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral total	707.707	903.431

VSL Sistemas Especiales de Construcción S.A.

Estados de flujo de efectivo al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estado de flujo de efectivo indirecto	31.12.2011 (M\$)	31.12.2010 (M\$)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN		
MÉTODO INDIRECTO		
Utilidad del ejercicio	707.707	903.431
Cargos (abonos) a resultado que no representan flujo de efectivo:		
Depreciación del ejercicio	220.484	167.170
Castigos y Provisiones	240.370	40.437
Impuesto a la Renta	183.013	179.055
Indemnización años de servicios	27.600	50.481
Facturas por recibir	(213.269)	(295.665)
Otros cargos (abonos) que no representan flujo de efectivo	67.648	17.831
Disminución (aumento) de activos, que afectan al flujo de efectivo:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(23.670)	674.316
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(157.073)	(98.867)
Deudores Varios	(65.098)	46.500
Inventarios	(886.307)	548.724
Cuentas por cobrar por impuestos corrientes	(54.430)	(33.119)
Otros activos circulante	471.531	(637.762)
Impuestos diferidos		
(Disminución) aumento de pasivos, que afectan al flujo de efectivo:		
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	241.039	(164.740)
Ingresos percibidos por anticipados	(432.292)	(364.350)
Provisiones y retenciones	588.905	27.562
Otros pasivos circulante	(963)	(67.638)
Flujo neto originado por actividades de la operación	915.195	993.366
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pago de dividendos	(1.028.314)	-
Flujo neto utilizado en actividades de financiamiento	(1.028.314)	-
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Venta de inversiones a empresas relacionadas	-	(185.248)
Incorporación de activos fijos (menos)	(78.679)	-
Inversiones en empresas relacionadas	-	(9.973)
Flujo utilizado en actividades de inversión	(78.679)	(195.221)
FLUJO NETO DEL EJERCICIO	(191.798)	798.145
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	(191.798)	798.145
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	1.707.344	909.199
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	1.515.546	1.707.344

VSL Sistemas Especiales de Construcción S.A.

Estados de cambios en el patrimonio al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el año terminado al 31.12.2011	Capital emitido (M\$)	Primas de emisión (M\$)	Otras reservas varias (M\$)	Total otras reservas (M\$)
Saldo Inicial al 1.1.2011	150.000		(573.828)	(573.828)
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables				
Incremento (disminución) por correcciones de errores				-
Saldo inicial reexpresado	150.000		(573.828)	(573.828)
Cambios en patrimonio				
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)				
Otro resultado integral				
Resultado integral				
Emisión de patrimonio				
Dividendos				
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios				
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios				
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios				
Total de cambios en patrimonio				
Saldo final al 31.12.2011	150.000		(573.828)	(573.828)

Por el año terminado al 31.12.2010	Capital emitido (M\$)	Primas de emisión (M\$)	Otras reservas varias (M\$)	Total otras reservas (M\$)
Saldo Inicial al 1.1.2010	150.000		(203.814)	(203.814)
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables				
Incremento (disminución) por correcciones de errores				
Saldo inicial reexpresado	150.000		(203.814)	(203.814)
Cambios en patrimonio				
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)				
Otro resultado integral				
Resultado integral				
Emisión de patrimonio				
Dividendos				
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios			(370.014)	(370.014)
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios				
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios				
Total de cambios en patrimonio			(370.014)	(370.014)
Saldo final al 31.12.2010	150.000		(573.828)	(573.828)

Ganancias (pérdidas) acumuladas (M\$)	Patrimonio total (M\$)
3.195.760	2.771.932
3.195.760	2.771.932
707.707	707.707
707.707	707.707
(538.697)	(538.697)
3.364.770	2.940.942

Ganancias (pérdidas) acumuladas (M\$)	Patrimonio total (M\$)
2.339.994	2.286.180
2.339.994	2.286.180
903.430	903.430
903.430	903.430
(47.664)	(47.664)
	(370.014)
	(370.014)
3.195.760	2.771.932

Echeverría Izquierdo Perú S.A.C.

Estados de situación financiera por liquidez al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	31.12.2011 (M\$)	31.12.2010 (M\$)
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	28.577	561
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	3.263	-
Cuentas por cobrar por Impuestos corrientes	9.329	-
Total de Activos Corrientes	41.169	561
Activos no corrientes		
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	121.802	-
Propiedades, planta y equipo	17.683	-
Total de Activos no corrientes	139.485	-
Total de activos	180.654	561

PATRIMONIO Y PASIVOS	31.12.2011 (M\$)	31.12.2010 (M\$)
Pasivos corrientes		
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	8.695	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	389.251	-
Total de Pasivos Corrientes	397.946	-
Patrimonio		
Capital emitido	561	561
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(217.872)	-
Otras reservas	19	-
Patrimonio total	(217.292)	561
Total de patrimonio y pasivos	180.654	561

Estados 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	Acumulado 01.01.2011 31.12.2011 (M\$)	Acumulado 01.01.2010 31.12.2010 (M\$)
Estado de resultados		
Ingresos de actividades ordinarias	-	-
Costo de ventas	-	-
Ganancia bruta	-	-
Gasto de administración	(168.482)	-
Participaciones en las ganancias (pérdidas) de asociadas	(48.316)	-
Ingresos financieros	7.957	-
Gastos financieros	(9.031)	-
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(217.872)	-
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	-	-
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	(217.872)	-
Ganancia (pérdida)	(217.872)	-

Estado de resultados integrales	Acumulado 01.01.2011 31.12.2011 (M\$)	Acumulado 01.01.2010 31.12.2010 (M\$)
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	(217.872)	-
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos		
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación		
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	-	-
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral total	(217.872)	-

Echeverría Izquierdo Perú S.A.C.

Estados de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estado de flujo de efectivo indirecto	31.12.2011 (M\$)	31.12.2010 (M\$)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN MÉTODO INDIRECTO		
Pérdida del ejercicio	(217.872)	-
Utilidad neta en venta de activo fijo		
Cargos (abonos) a resultado que no representan flujo de efectivo		
Pérdida neta en inversiones en empresas relacionadas	48.316	-
Otros abonos a resultados que no representan flujo de efectivo	327	-
Disminución (aumento) de activos, que afectan al flujo de efectivo:		
Deudores por venta	(3.262)	-
Cuentas por cobrar por impuestos corrientes	(9.239)	-
(Disminución) aumento de pasivos, que afectan al flujo de efectivo:		
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	8.695	-
Provisiones y retenciones	-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación	(173.035)	-
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de activo fijo	(17.683)	-
Inversiones en empresas relacionadas	(170.118)	-
Obtención de préstamos de empresas relacionadas	388.852	-
Flujo utilizado en actividades de inversión	201.051	-
FLUJO NETO DEL EJERCICIO	28.016	561
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	28.016	561
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	561	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	28.577	561

Estados de cambios en el patrimonio neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el año terminado al 31.12.2011	Capital emitido (M\$)	Primas de emisión (M\$)	Reservas por diferencias de cambio por conversión (M\$)	Otras reservas varias (M\$)
Saldo inicial período actual 1/1/2011	561		-	-
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables				
Incremento (disminución) por correcciones de errores				
Saldo inicial reexpresado	561		-	-
Cambios en patrimonio				
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)				
Otro resultado integral				
Resultado integral				
Emisión de patrimonio				
Dividendos				
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios				
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios				19
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios				
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control				
Total de cambios en patrimonio	-			19
Saldo Final al 31.12.2011	561		-	19

Por el año terminado al 31.12.2010	Capital emitido (M\$)	Primas de emisión (M\$)	Reservas por diferencias de cambio por conversión (M\$)	Otras reservas varias (M\$)
Saldo inicial período actual 1/1/2010	561		-	-
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables				
Incremento (disminución) por correcciones de errores				
Saldo inicial reexpresado	561		-	-
Cambios en patrimonio				
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)				
Otro resultado integral				
Resultado integral				
Emisión de patrimonio				
Dividendos				
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios				
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios				-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios				
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control				-
Total de cambios en patrimonio				
Saldo Final al 31.12.2010	561		-	-

Total otras reservas (M\$)	Ganancias (pérdidas) acumuladas (M\$)	Patrimonio total (M\$)
-	-	561
-	-	561
	(217.872)	(217.872)
	(217.872)	(217.872)
19		19
19	(217.872)	(217.853)
19	(217.872)	(217.292)

Total otras reservas (M\$)	Ganancias (pérdidas) acumuladas (M\$)	Patrimonio total (M\$)
-	-	561
-	-	561
	-	
	-	
-		
-	-	
-		
-	-	561

EI Asesoría y Gestión Ltda.

Estados de situación financiera por liquidez al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresado en miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	31.12.2011 (M\$)	31.12.2010 (M\$)
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.795	2.889
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	49.279	160.467
Total de Activos Corrientes	51.074	163.356
Total de activos	51.074	163.356

PATRIMONIO Y PASIVOS	31.12.2011 (M\$)	31.12.2010 (M\$)
Pasivos corrientes		
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	13.279	122.204
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	65.000	40.152
Provisiones corrientes	10.094	
Total de Pasivos Corrientes	88.373	162.356
Patrimonio		
Capital emitido	1.029	1.029
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(38.299)	-
Otras reservas	(29)	(29)
Patrimonio total	(37.299)	1.000
Total de patrimonio y pasivos	51.074	163.356

Estados 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	Acumulado	Acumulado
	01.01.2011 31.12.2011 (M\$)	01.01.2010 31.12.2010 (M\$)

Estado de resultados

Ingresos de actividades ordinarias	-	-
Costo de ventas	-	-
Ganancia bruta	-	-
Gasto de administración	(38.325)	-
Gastos financieros	(3)	-
Otros Ingresos	29	-
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(38.299)	-
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	-	-
Ganancia (pérdida) del ejercicio	(38.299)	-

Estado de resultados integrales	Acumulado	Acumulado
	01.01.2011 31.12.2011 (M\$)	01.01.2010 31.12.2010 (M\$)

Ganancia (pérdida)	(38.299)	-
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos		
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación		
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	-	-
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral total	(38.299)	-

Estados de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estado de flujo de efectivo indirecto	31.12.2011 (M\$)	31.12.2010 (M\$)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN		
MÉTODO INDIRECTO		
Pérdida del ejercicio	(38.299)	-
Cargos (abonos) a resultado que no representan flujo de efectivo:		
Otros cargos (abonos) que no representan flujo de efectivo	-	29
Disminución (aumento) de activos, que afectan al flujo de efectivo:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	111.188	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	-	(160.467)
Otros activos financieros	-	1.000
(Disminución) aumento de pasivos, que afectan al flujo de efectivo:		
Documentos y cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	122.204
Proveedores y Subcontratistas	(98.983)	-
Flujo neto originado por actividades de la operación	(26.094)	(37.234)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de préstamos bancarios	-	40.123
Flujo neto utilizado en actividades de financiamiento	-	40.123
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Recaudación de prestamos de empresas relacionadas	25.000	
Flujo neto utilizado en actividades de Inversion	25.000	
FLUJO NETO DEL EJERCICIO	(1.094)	2.889
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	(1.094)	2.889
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	2.889	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	1.795	2.889

Estados de cambios en el patrimonio neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el año terminado al 31.12.2011	Capital emitido (M\$)	Reservas por diferencias de cambio por conversión (M\$)	Otras reservas varias (M\$)	Total otras reservas (M\$)
Saldo inicial período actual 1/1/2011	1.029	-	(29)	(29)
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables				
Incremento (disminución) por correcciones de errores				
Saldo inicial reexpresado	1.029	-	(29)	(29)
Cambios en patrimonio				
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)				
Otro resultado integral				
Resultado integral				
Emisión de patrimonio				
Dividendos				
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios				
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios				
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios				
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control				
Total de cambios en patrimonio	-		-	-
Saldo Final al 31.12.2011	1.029	-	(29)	(29)

Por el año terminado al 31.12.2010	Capital emitido (M\$)	Reservas por diferencias de cambio por conversión (M\$)	Otras reservas varias (M\$)	Total otras reservas (M\$)
Saldo inicial período actual 1/1/2010	1.000			
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables				
Incremento (disminución) por correcciones de errores				
Saldo inicial reexpresado	1.000	-	-	-
Cambios en patrimonio				
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)				
Otro resultado integral				
Resultado integral		-		
Emisión de patrimonio				
Dividendos				
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios				
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	29		(29)	(29)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios				
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control				
Total de cambios en patrimonio	29		(29)	(29)
Saldo Final al 31.12.2010	29	-	(29)	(29)

Ganancias (pérdidas) acumuladas (M\$)	Patrimonio total (M\$)
-	1.000
-	1.000
(38.299)	(38.299)
(38.299)	-
	-
	-
	-
(38.299)	(38.299)
(38.299)	(37.299)

Ganancias (pérdidas) acumuladas (M\$)	Patrimonio total (M\$)
-	1.000
-	1.000
	-
	-
-	-
	-
	-
-	-
-	1.000

Declaración de Responsabilidad

En cumplimiento a lo dispuesto en el punto 10.16 de la Sección I de la Norma de Carácter General N°118 de la Superintendencia de Valores y Seguros, de fecha 5 de mayo de 2001 y sus modificaciones posteriores, los abajo firmantes declaran que la información contenida en la presente Memoria es veraz.

Presidente

Fernando Echeverría Vial
RUT N°6.065.433-6

Director

Álvaro Izquierdo Wachholtz
RUT N°6.686.307-7

Director

Bernardo Echeverría Vial
RUT N°6.638.550-7

Director

Darío Barros Ramírez
RUT N°4.599.313-2

Director

Pablo Ihnen de la Fuente
RUT N°6.866.516-7

Director

Ricardo Levy Guarda
RUT N°10.284.887-K

Director

Gonzalo Errázuriz Herrera
RUT N°7.680.186-K

Gerente General

Cristián Saitua Doren
RUT N°11.833.589-9



**ECHEVERRIA
IZQUIERDO**

