



SOCOVESA S.A.
(EX CONSTRUCTORA SOCOVESA S.A.)

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

A DICIEMBRE DE 2006 Y 2005

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de
Socovesa S.A. (ex Constructora Socovesa S.A.)

Hemos auditado los balances generales consolidados de Socovesa S.A. (ex Constructora Socovesa S.A.) al 31 de diciembre de 2006 y 2005 y los correspondientes estados consolidados de resultados y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas) es responsabilidad de la administración de Socovesa S.A. (ex Constructora Socovesa S.A.). Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, basada en la auditoría 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 de que los estados financieros están exentos de errores significativos. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los importes e informaciones revelados en los estados financieros. 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. 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 Socovesa S.A. (ex Constructora Socovesa S.A.) al 31 de diciembre de 2006 y 2005 y los resultados de sus operaciones y el flujo de efectivo por los terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.

Como se señala en Nota 1 a los estados financieros, durante 2005, la Sociedad efectuó un proceso de reestructuración y división, el cual originó entre otros el cambio de nombre de Constructora Socovesa S.A. a Socovesa S.A..

Febrero 28, 2007

Juan Carlos Cabrol Bagnara

SOCOYESA S.A. (EX CONSTRUCTORA SOCOYESA S.A.)
BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y
2005

(En miles de pesos)

	2006	2005
	M\$	M\$
ACTIVO		
CIRCULANTE:		
Disponible	1.435.558	1.810.281
Depósitos a plazo	31.892	
Valores negociables	1.124.505	2.954.386
Deudores por ventas	53.181.468	43.645.365
Documentos por cobrar	1.173.386	1.015.497
Deudores varios	687.499	439.504
Documentos y cuentas por cobrar a empresas y personas relacionadas	8.267.581	3.345.284
Existencias	117.583.019	83.334.384
Impuestos por recuperar	4.927.785	1.844.080
Gastos pagados por anticipado	61.004	62.746
Impuestos diferidos	330.479	209.728
Otros activos circulantes	97.338	75.861
Total activo circulante	188.901.514	138.737.116
FIJO:		
Terrenos	1.568.619	1.568.620
Construcciones y obras de infraestructura	10.655.289	6.205.010
Maquinarias y equipos	5.339.784	3.956.315
Otros activos fijos	2.201.132	2.294.248
Depreciación acumulada	(4.292.852)	(3.366.436)
Total activo fijo - neto	15.471.972	10.657.757
OTROS:		
Inversiones en empresas relacionadas	2.353.270	2.515.142
Inversiones en otras sociedades	4.167	1.699
Menor valor de inversiones	10.870	24.801
Deudores a largo plazo	816.902	955.079
Documentos y cuentas por cobrar empresa relacionada largo plazo	-	215.825
Impuestos diferidos a largo plazo	157.569	-
Intangibles	226.854	156.591
Otros	72.521.104	51.782.251
Total otros activos	76.090.736	55.651.388
TOTAL ACTIVO	280.464.222	205.046.261

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

	2006 M\$	2005 M\$
PASIVO Y PATRIMONIO		
CIRCULANTE:		
Obligaciones con bancos e instituciones financieras corto plazo	106.344.544	58.181.173
Cuentas por pagar	10.369.160	9.584.451
Documentos por pagar	5.569	-
Acreedores varios	976.846	697.412
Documentos y cuentas por pagar a empresas relacionadas	1.162.605	966.431
Provisiones	12.317.126	4.130.632
Retenciones	2.142.996	1.234.210
Ingresos percibidos por adelantado	8.168.279	4.565.631
Total pasivo circulante	141.487.125	79.359.940
LARGO PLAZO:		
Obligaciones con bancos e instituciones financieras	21.564.753	10.088.225
Acreedores varios	523.835	-
Documentos y cuentas por pagar a empresas relacionadas	13.414.592	14.358.658
Impuestos diferidos	-	55.595
Provisiones largo plazo	186.543	-
Total pasivo largo plazo	35.689.723	24.502.478
INTERES MINORITARIO	5.337.333	5.130.869
PATRIMONIO:		
Capital pagado	80.634.873	80.634.873
Otras reservas	2.416.962	1.952.815
Utilidades acumuladas	6.887.286	258.214
Utilidad del año	8.010.920	13.207.072
Total patrimonio - neto	97.950.041	96.052.974
 TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	 280.464.222	 205.046.261

SOCOYESA S.A. (EX CONSTRUCTORA SOCOYESA S.A.)**ESTADOS DE RESULTADOS**

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005

(En miles de pesos)

	2006 M\$	2005 M\$
INGRESOS DE EXPLOTACION	138.156.676	140.225.310
COSTOS DE EXPLOTACION	<u>(109.463.721)</u>	<u>(111.245.082)</u>
MARGEN DE EXPLOTACION	28.692.955	28.980.228
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	<u>(13.436.649)</u>	<u>(10.112.638)</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	<u>15.256.306</u>	<u>18.867.590</u>
RESULTADO NO OPERACIONAL:		
Ingresos financieros	2.743.439	1.124.474
Utilidad por inversiones en empresas relacionadas	60.076	241.306
Otros ingresos fuera de la explotación	1.019.528	1.116.712
Pérdida inversión empresas relacionadas	(284.881)	(130.031)
Amortización menor valor de inversiones	(13.977)	(14.060)
Gastos financieros	(8.453.435)	(4.987.773)
Otros egresos fuera de la explotación	(180.104)	(492.974)
Corrección monetaria	531.242	1.480.009
Diferencia de cambio	<u>(273)</u>	<u>(14.525)</u>
Resultado no operacional-neto	<u>(4.578.385)</u>	<u>(1.676.862)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA E INTERES MINORITARIO	10.677.921	17.190.728
IMPUESTO A LA RENTA	<u>(2.036.480)</u>	<u>(2.858.147)</u>
UTILIDAD ANTES DE INTERES MINORITARIO	8.641.441	14.332.581
INTERES MINORITARIO	<u>(630.521)</u>	<u>(1.125.509)</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u><u>8.010.920</u></u>	<u><u>13.207.072</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

SOCOVELA S.A. (EX CONSTRUCTORA SOCOVELA S.A.)**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006
Y 2005**

(En miles de pesos)

	2006 M\$	2005 M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACION:		
Recaudación de deudores por venta	248.412.660	195.823.265
Ingresos financieros percibidos	4.458.438	5.401.980
Dividendos y otros repartos percibidos	186.916	119.968
Otros ingresos percibidos	219.660	262.239
Pago a proveedores y personal	(286.436.013)	(203.279.944)
Intereses pagados	(8.251.334)	(6.526.104)
Impuesto a la renta pagado	(1.361.608)	(903.999)
Otros gastos pagados	463.879	(1.116.599)
Impuesto al valor agregado y otros similares	(496.671)	(401.708)
Flujo neto negativo originado por actividades de la operación	(42.804.073)	(10.620.902)
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Colocación de acciones de pago	77.725	65.504.805
Obtención de préstamos	584.737.557	568.608.044
Obtención de otros préstamos de empresas relacionadas	2.410.767	4.911.980
Pago de dividendos	(6.901.613)	(6.360.166)
Pago de préstamos	(526.258.352)	(547.086.451)
Pago otros préstamos de empresas relacionadas		(70.378.776)
Flujo neto positivo originado por actividades de financiamiento	54.066.084	15.199.436
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Venta de activo fijo	84.783	15.744
Venta de inversiones permanentes	42.320	
Incorporación de activos fijos	(4.864.431)	(4.631.584)
Inversiones permanentes	(139.373)	(5.624)
Otros préstamos a empresas relacionadas	(8.482.686)	
Otros desembolsos de inversión	(6.335)	
Flujo neto negativo originado por actividades de inversión	(13.365.722)	(4.621.464)
TOTAL FLUJO NETO POSITIVO	(2.103.711)	(42.930)
EFEECTO DE LA INFLACION SOBRE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	(69.001)	533.839
VARIACION NETA DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	(2.172.712)	490.909
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	4.764.667	4.273.758
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	2.591.955	4.764.667
Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados		

SOCOYESA S.A. (EX CONSTRUCTORA SOCOYESA S.A.)**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006
Y 2005**

(En miles de pesos)

	2006	2005
	M\$	M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACION:		
Utilidad del ejercicio	8.010.920	13.207.072
Utilidad en venta de activo fijo	(58.654)	(11.780)
Pérdida en venta de inversiones	2.745	
Pérdida en venta de otros activos	(350.244)	
Cargos (abonos) a resultados que no representan flujo de efectivo:		
Depreciación del ejercicio	1.047.414	853.444
Amortización intangibles	35.492	11.217
Amortización menor valor de inversiones	13.977	14.060
Utilidad por inversión empresas relacionadas	(60.076)	(241.306)
Pérdida por inversión empresas relacionadas	284.881	130.031
Diferencias de cambio	273	14.525
Corrección monetaria - neta	(536.779)	(1.480.009)
Otros abonos que no representan flujos de efectivo	(40.441)	
Otros cargos a resultados que no significan movimiento efectivo		103.401
Disminución (aumento) de activos, que afectan el flujo operacional:		
Deudores por ventas	(2.093.727)	(5.492.547)
Existencias	(48.030.334)	(15.695.605)
Otros activos	2.349.572	265.443
Aumento (disminución) de pasivos, que afectan el flujo operacional:		
Cuentas por pagar relacionadas con el resultado de la explotación	(3.421.299)	(4.866.252)
Intereses por pagar	440.600	
Impuesto a la renta por pagar	672.132	882.985
Otras cuentas por pagar relacionadas con el resultado fuera de la explotación	749.558	558.910
Impuesto al valor agregado y otros similares por pagar (neto)	(2.450.604)	
Interés minoritario	630.521	1.125.509
Flujo neto negativo originado por actividades de la operación	(42.804.073)	(10.620.902)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

SOCOVESA S.A. (EX CONSTRUCTORA SOCOVESA S.A.)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (Cifras en miles de pesos)

1. CONSTITUCION Y ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD

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

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

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

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

- | | |
|-------------------------------|---------------|
| i) Constructora Socovesa S.A. | M\$15.245.402 |
| ii) Inversiones Radal S.A. | M\$7.171.773 |

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

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

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

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

2. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

a. Período contable - Los estados financieros consolidados comprenden el período entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2006 y 2005.

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

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

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

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

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

	Porcentaje de participación	
	2006 %	2005 %
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	70,00%	70,00%
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	70,00%	70,00%
Sociedad Comercializadora Metropolitana S.A.	96,00%	96,00%
Socovesa Inversiones Internacionales Ltda.	99,99%	99,99%
Constructora Los Bravos S.A.	50,00%	50,00%
Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	60,00%	58,91%
Sociedad Comercializadora del Sur Valdivia S.A.	96,00%	49,47%
Sociedad Comercializadora del Sur Valdivia Dos S.A.	96,00%	49,47%
Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	50,00%	49,47%
Inmobiliaria Misiones S.A.	50,00%	49,47%
Sociedad Comercializadora del Sur Temuco S.A.	96,00%	78,00%
Sociedad Comercializadora del Sur Temuco Dos S.A.	96,00%	78,00%
Inmobiliaria Araucaria S.A.	70,00%	70,00%

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

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

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

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

f. Bases de conversión - Los activos y pasivos expresados en moneda extranjera y en unidades de fomento se presentan traducidos a pesos de acuerdo su valor vigente al cierre de cada ejercicio, los cuales fueron los siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l. Depreciación del activo fijo - Las depreciaciones se determinan según el método lineal, considerando los años de vida útil estimada de los bienes.

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

Las inversiones en empresas relacionadas efectuadas a contar del 1° de enero de 2004 son valorizadas según el método del valor patrimonial (VP), de acuerdo a lo establecido en el Boletín Técnico 72 del Colegio de Contadores de Chile A.G., y en la circular 1967 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

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

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

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

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

Por otra parte, en su negocio de construcción, reconoce ingresos y costos utilizando el método contable de porcentaje de avance de obra ejecutada.

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

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

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

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

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

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

3. CAMBIOS CONTABLES

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

4. DEUDORES DE CORTO Y LARGO PLAZO

El detalle de los deudores por venta es el siguiente:

	CIRCULANTES					Total circulante (neto)		Largo plazo	
	Hasta 90 días		Más de 90 hasta 1 año		Subtotal	2006	2005	2006	2005
	2006	2005	2006	2005					
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores por venta	52.442.488	37.096.245	772.726	6.549.120	53.215.214	53.181.468	43.645.365	338.404	955.079
Estimación deudores incobrables					33.746				
Documentos por cobrar	1.105.680	1.049.989	276.109		1.381.789	1.173.386	1.015.497	476.672	
Estimación deudores incobrables					208.403		-		
Deudores varios	657.521	439.504	45.338		702.859	687.499	439.504	1.826	
Estimación deudores incobrables					15.360				
Total deudores largo plazo								816.902	955.079

5. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS Y PERSONAS RELACIONADAS

a. Documentos y cuentas por cobrar:

Los saldos por cobrar son los siguientes:

RUT	Entidad	Corto plazo		Largo plazo	
		2006	2005	2006	2005
		M\$	M\$	M\$	M\$
1-9	Inversiones Los Andes S.A.	199.466	196.046		
76.349.710-0	Inmobiliaria Los Bravos S.A.	2.783.897			
84.913.100-1	Diserco Ltda.	84.462	83.004		
76.414.580-1	Inversiones Radal S.A.	5.197.767			
15.244.100-2	Diego Gras Carmona		11.878		
13.961.799-1	Pablo Gras Carmona		11.878		
78.156.600-4	Inversiones Jodapi Ltda.		89.855		
78.104.870-4	Inver. y Serv. Hartwing y Cía.		328.822		
78.822.710-8	Camacho y Reyes Ltda.		3.104		
7.069.336-4	Christian Dabovich Gras		48.178		
10.004.833-7	Rodrigo Gras R.		64.233		
10.421.506-8	Juan Manuel Gras R.		47.447		
76.017.300-2	Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.		633.689		
96.655.110-0	Agrícola San José de Peralillo S.A.		51.904		
99.590.570-1	Agrícola Mollendo S.A.		1.775.246		
79.970450-1	Inversiones San Arturo Ltda.				97.754
78.545.890-7	Asesoría y Construcción Ltda.				78.202
78.497.200-3	Inversión Tierra del Sur Ltda.				39.869
76.646.780-6	Inmobiliaria el Montijo S.A.	1.989	-		
Totales		8.267.581	3.345.284	-	215.825

b. Documentos y cuentas por pagar

Los saldos por pagar son los siguientes:

RUT	Entidad	Corto plazo		Largo plazo	
		2006 M\$	2005 M\$	2006 M\$	2005 M\$
76.414.580-1	Inversiones Radal S.A.		543.310		
91.300.000-5	Empresa Constructora Tecsa S.A.	1.149.743	24.968		
96.531.580-2	Asesorías e Inversiones San Antonio Ltda.				816.676
59.025.130-5	Southwest Investment Co.			60.428	60.481
-	Raulí Fondo de Inversión			13.071.212	12.525.896
76.239.420-0	Asesorías Profesionales La Cumbre Ltda.	12.862			
79.920.640-4	Solhabit II Ltda.		61.600		
7.069.336-4	Christian Dabovich Gras		2.318		
78.115.910-7	Asesoría Educacional Adm. Ltda.		91.372		
78.156.600-4	Inversiones Jodapi Ltda.		36.218		
77.856.600-1	Inversiones Pretor Ltda.		60.352		
8.669.482-4	Claudia Kliwadenko		132.297		
7.232.243-6	Javier Gras R.		13.996		
96.531.570-5	Inversiones San Miguel Ltda.				707.164
96.817.000-7	Soc. Comercializadora Metropolitana Dos S.A.			282.952	248.441
	Totales	<u>1.162.605</u>	<u>966.431</u>	<u>13.414.592</u>	<u>14.358.658</u>

c. Transacciones con sociedades relacionadas

El detalle es el siguiente:

RUT	Entidad	Tipo de relación	Naturaleza de la transacción	Monto de la transacción		Efecto en resultados utilidad (pérdida)	
				2006 M\$	2005 M\$	2006 M\$	2005 M\$
Inversiones San Miguel Ltda.	96.531.570-5	Accionista	Intereses devengados Reajustes devengados Traspasos de fondos cargos			(163.905) (138.469)	
Asesorías e Inversiones San Antonio Ltda.	96.531.580-2	Accionista	Intereses devengados Reajustes devengados Traspasos de fondos cargos			(58.010) (50.727)	
Diserco Ltda.	84.913.100-1	Accionista sociedad filial	Intereses devengados Reajustes devengados Traspasos de fondos abonos			2.041 1.982	
Agrícola San Jose de Peralillo S.A.	96.655.110-0	Accionistas comunes	Intereses devengados Reajustes devengados			31.093 13.465	
Socovesa Comercial Ltda.	85388500-2	Accionistas comunes	Intereses devengados Reajustes devengados			(13.606) (11.285)	
Agrícola e Inmobiliaria Marlit Ltda.	79.636.180-8	Accionista	Intereses devengados Reajustes devengados			(4.343) (6.349)	
Fondo de Inversiones Rauli		Aportantes comunes	Intereses devengados Reajustes devengados Servicio de administración		(551.608) (251.362) 5.501	(705.980) (415.011)	
Empresa Constructora Tecsa S.A.	91.300.000-5	Accionista sociedad filial	Intereses devengados Reajustes devengados Servicio de administracion Traspasos de fondos cargos Traspasos de fondos abonos		(12.417) (4.006) 274.839 (274.839) 3.021.524 698.660		
Inversiones Radal S.A.	76.414.580-1	Accionistas comunes	Intereses devengados Reajustes devengados Traspasos de fondos cargo Traspasos de fondos abonos		(27.915) (106.583) 21.263.718 15.399.317		
Soc. Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	96.817.000-7	Sociedad coligada	Intereses devengados Reajustes devengados Traspasos de fondos cargo Traspasos de fondos abonos		1.893 10.431 2.273.861 2.325.807		
Inmobiliaria Los Bravos S.A.	76.349.710-0	Filial	Intereses devengados Reajustes devengados Traspasos de fondos cargos		31.449 1.173 2.751.274		

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

6. EXISTENCIAS

El detalle de las existencias es el siguiente:

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

7. IMPUESTO A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS

a. Impuesto a la renta

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

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

	2006 M\$	2005 M\$
Gasto neto por impuesto a la renta	(2.504.970)	(3.089.361)
Crédito por donaciones	<u>23.284</u>	<u>2.729</u>
Cargo por impuesto a la renta (1)	(2.481.686)	(3.086.632)
Pagos provisionales mensuales	3.474.089	2.745.522
Crédito especial constructoras	2.573.845	1.699.559
Impuesto único Art. 21		(1.172)
Recuperación de impuesto por absorción de utilidad	196.215	165.627
IVA crédito fiscal	872.348	37.627
Crédito activo fijo	32.938	24.584
Gastos de capacitación	96.663	120.011
Otros créditos	<u>163.373</u>	<u>138.954</u>
Total impuestos por recuperar (2)	<u><u>4.927.785</u></u>	<u><u>1.844.080</u></u>

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

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

b. Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, el detalle de los saldos acumulados por impuestos diferidos es el siguiente:

	2006				2005			
	Activo		Pasivo		Activo		Pasivo	
	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$
Provisión cuentas incobrables	41.642				23.381			
Provisión vacaciones	84.564				78.116			
Otros eventos	4.078				728			
Gratificación voluntaria	38.727				10.702			
Pérdidas tributarias	161.468	204.101		46.532	79.729			
Activo fijo								55.595
Otras provisiones					17.072			
Totales	330.479	204.101	-	46.532	209.728	-	-	55.595

El detalle del (cargo) abono a resultados por impuesto a la renta es el siguiente:

	2006 M\$	2005 M\$
Gasto tributario corriente (provisión impuesto)	(2.481.686)	(3.086.361)
Ajuste gasto tributario año anterior	(82.031)	(87.086)
Efecto de activos y pasivos por impuestos diferidos del ejercicio	333.916	56.360
Beneficio tributario por pérdidas tributarias	196.215	
Otros cargos o abonos a la cuenta	(2.894)	258.940
Total (cargo) abono a resultados	(2.036.480)	(2.858.147)

8. ACTIVOS FIJOS

El detalle es el siguiente:

	2006 M\$	2005 M\$
Terrenos	1.568.619	1.568.620
Construcciones y obras de infraestructura	10.655.289	6.205.010
Maquinarias y equipos	5.339.784	3.956.315
Otros activos fijos:		
Herramientas y equipos livianos	306.310	306.309
Muebles de oficina	993.655	970.721
Maquinaria de oficina	901.167	1.017.218
Depreciación acumulada	<u>(4.292.852)</u>	<u>(3.366.436)</u>
Total	<u>15.471.972</u>	<u>10.657.757</u>

9. INVERSIONES EN EMPRESAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, el detalle es el siguiente:

Sociedad	Número de acciones	Porcentaje de participación		Patrimonio sociedades		Resultado del ejercicio		Resultado devengado		VP / VPP		Resultados no realizados		Valor contable inversión	
		2006 %	2005 %	2006 M\$	2005 M\$	2006 M\$	2005 M\$	2006 M\$	2005 M\$	2006 M\$	2005 M\$	2006 M\$	2005 M\$	2006 M\$	2005 M\$
96.817.000-7 Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	125	21	25,00	195.761	179.485	-	120.442	8.356	30.110	41.110	44.871			41.110	44.871
76.017.300-2 Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	-	50	50,00	602.288	748.539	103.440	422.391	51.720	211.196	301.144	374.270			301.144	374.270
76.431.470-0 Inmobiliaria Los Bravos S.A.	500	50	50,00	(373.085)	10.210	(331.036)	-	(165.518)	-		5.105			-	5.105
1-9 Inversiones Los Andes S.A.	7.362.808	18,74	18,74	10.719.533	11.157.396	(632.487)	2.090.896	(118.528)	(130.031)	2.008.840	2.090.896			2.008.840	2.090.896
76.646.780-6 Inmobiliaria El Montijo S.A.	3.000	33,33	-	6.530	-	(2.506)	-	(835)	-	2.176	-			2.176	-
										<u>2.353.270</u>	<u>2.515.142</u>			<u>2.353.270</u>	<u>2.515.142</u>

- Como se indica en Nota 1, producto de la reestructuración realizada por la Sociedad, ésta adquirió 119.066 acciones en M\$10.365.763 en el mes de abril, 11.920 acciones en M\$1.037.798 en el mes de mayo 2005 y 144.485 acciones en M\$12.000.630 en Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A., equivalentes a 86,572% de participación en un monto de M\$23.404.192 (históricos). Dado lo anterior Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A. al 31 de diciembre de 2005, se presenta consolidada en los presentes estados financieros.
- Como se señala en Nota 1, producto de la reestructuración realizada por la Sociedad, ésta adquirió 420 acciones en M\$142.817 en el mes de abril de 2005 y 84.175 acciones en M\$29.010.246 en el mes de diciembre de 2005 de Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., equivalente a 97,754% de participación en un monto de M\$29.153.062 (históricos). Dado lo anterior Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. al 31 de diciembre de 2005, se presenta consolidada en los presentes estados financieros.
- Como se señala en Nota 1, producto de la reestructuración realizada por la Sociedad, ésta adquirió 893 acciones en M\$32.825 en el mes de abril de 2005, y 36.681 acciones en M\$1.353.566 en el mes de diciembre de 2005 de Constructora Socovesa Santiago Dos S.A., equivalentes a 94,7474% de participación en un monto de M\$1.386.391 (históricos). Dado lo anterior Constructora Socovesa Santiago Dos S.A. al 31 de diciembre de 2005, se presenta consolidada en los presentes estados financieros.

4. Como se señalada en Nota 1, producto de la reestructuración realizada por la Sociedad, ésta adquirió 1.941 acciones en M\$635.086 en el mes de diciembre de Constructora Socovesa Valdivia S.A. equivalente a 97,05% de participación en un monto de M\$635.086 (históricos). Dado lo anterior Constructora Socovesa Valdivia S.A. al 31 de diciembre de 2005, se presenta consolidada en los presentes estados financieros.
5. Como se señala en Nota 1, producto de la reestructuración realizada por la Sociedad, ésta adquirió 44.394 acciones en M\$7.512.965 en el mes de abril de 2005, y 77.993 acciones en M\$13.115.085 en el mes de diciembre de 2005 de Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A., equivalentes a 89,87904% de participación en un monto de M\$900.112 (históricos). Dado lo anterior Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A. al 31 de diciembre de 2005, se presenta consolidada en los presentes estados financieros.
6. En septiembre de 2004, la Sociedad adquirió 190 acciones de Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A., equivalentes a 0,279% de participación en un monto de M\$34.401 (histórico). Para esta inversión, la Sociedad considerando el importe de la misma y dado que se trata de compañías bajo control común, ha considerado como valor justo el valor libro de dichas acciones, ya que cualquier eventual diferencia entre dichos valores no tiene efectos significativos para la Sociedad.
7. Con fecha 30 de enero de 2006, la Sociedad adquirió 12.000 acciones de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. por un total de M\$630 (históricos).
8. Con fecha 30 de junio de 2006, la Sociedad vendió 4% de su participación de la Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda., el precio de la compra venta fue de M\$715 (históricos).

10. MENOR Y MAYOR VALOR DE INVERSIONES

El detalle es el siguiente:

RUT	Sociedad	2006		2005	
		Monto amortizado en el período M\$	Saldo menor valor M\$	Monto amortizado en el período M\$	Saldo menor valor M\$
96711210-0	Soc. Comercializadora del Sur Valdivia S.A.	1.052	-	1.052	1.053
96784910-3	Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	9.580	-	9.663	9.533
96708740-8	Soc. Comercializadora del Sur Temuco S.A.	3.345	10.870	3.345	14.215
Total		13.977	10.870	14.060	24.801

11. OTROS ACTIVOS

El detalle es el siguiente:

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

12. OBLIGACIONES CON BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO

RUT	Banco o Institución Financiera	Tipos de monedas e índice reajustables				Totales	
		UF		\$ No reajustables			
		2006 M\$	2005 M\$	2006 M\$	2005 M\$	2006 M\$	2005 M\$
97.030.000-7	Banco Estado			23.308.751	9.167.434	23.308.751	9.167.434
97.004.000-5	Banco Chile	928.010		11.929.949	13.220.263	12.857.959	13.220.263
97.032.000-8	Banco BBVA			23.085.959	4.461.313	23.085.959	4.461.313
97.080.000-K	Banco Bice			6.211.513	5.208.975	6.211.513	5.208.975
97.039.000-6	Banco Santander Santiago	7.072.877		11.429.673	14.934.270	18.502.550	14.934.270
97.023.000-9	Banco Corp Banca			9.310.779	6.814.275	9.310.779	6.814.275
97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones			13.067.033	4.374.643	13.067.033	4.374.643
		<u>8.000.887</u>	<u>-</u>	<u>98.343.657</u>	<u>58.181.173</u>	<u>106.344.544</u>	<u>58.181.173</u>
Monto capital adeudado		7.966.384		97.544.970	56.900.000	105.511.354	56.900.000
Tasa interés promedio		4,12%	4,80%	6,0%	4,8%		
		%					
Porcentaje obligaciones moneda nacional		100,0000					

13. OBLIGACIONES CON BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

RUT	Banco o Institución Financiera	Moneda índice de reajuste	Años al vencimiento					Fecha cierre período actual	Fecha cierre período anterior
			Más de 1 hasta 2	Más de 2 hasta 3	Más de 3 hasta 5	Más de 5 hasta 10	Más de 10	Total largo plazo al cierre de los estados financieros M\$	Tasa de interés anual promedio
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
97.004.000-5	Banco Chile	UF	9.082.661					9.082.661	2,89%
97.036.000-K	Banco Santander Santiago	UF	12.482.092					12.482.092	4,12%
	Totales		<u>21.564.753</u>					<u>21.564.753</u>	
Porcentaje obligaciones moneda nacional			100%						

14. PROVISIONES Y CASTIGOS

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, el detalle es el siguiente:

	2006 M\$	2005 M\$
Gratificaciones y vacaciones	725.241	522.462
Comisiones de ventas	2.705.759	2.146.091
Contratos de suma alzada	6.021.621	562.229
Arquitecto y calculista	302.529	69.926
Costo de construcción	-	34.408
Provisiones MOP	547.127	-
Provisión gastos de operación y ventas	1.946.701	-
Otros	68.148	795.516
Totales	12.317.126	4.130.632

15. INTERES MINORITARIO

El detalle es el siguiente:

Sociedad filial	Participación de terceros %	2006		Participación de terceros %	2005	
		Interés minoritario Patrimonio M\$	Resultados M\$		Interés minoritario Patrimonio M\$	Resultados M\$
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	30,00%	2.795.912	(412.199)	30,00%	2.632.549	(251.050)
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	30,00%	(165.900)	133.085	30,00%	(32.815)	54.959
Sociedad Comercializadora Metropolitana S.A.	4,00%	(8.507)	5.789	4,00%	(2.718)	(60)
Socovesa Inversiones Internacionales	0,01%	206	27	0,01%	228	29
Constructora Manquehue Ltda	50,00%	(10.085)	15.191	50,00%	5.105	
Constructora Los Bravos	50,00%					
Soc. Comercializadora del sur Valdivia S.A.	4,00%	255	808	14,00%	3.721	(723)
Soc. Comercializadora del sur Valdivia Dos S.A.	4,00%	8.692	(3.379)	14,00%	18.636	(17.060)
Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	50,00%	297.510	3.566	50,00%	301.094	6.742
Inmobiliaria Misiones S.A.	50,00%	719.234	12.181	50,00%	731.415	38.465
Soc. Comercializadora del sur Temuco S.A.	4,00%	(1.457)	4.089	22,00%	14.474	(14.318)
Soc. Comercializadora del sur Temuco Dos S.A.	4,00%	2.368	(387)	22,00%	10.897	(8.409)
Inmobiliaria Araucaria S.A.	30,00%	84.183	(1.722)	30,00%	82.461	(1.817)
Empresa Constructora Socovesa Tecs S.A.	50,00%	765.677	(468.011)	50,00%	297.901	(645.921)
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001%	368	(33)	0,001%	377	(70)
Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	0,0026%	119	(61)	0,0026%	58	(22)
Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	0,0004%	107	(8)	0,0004%	103	(10)
Constructora Socovesa Valdivia S.A.	0,0500%	532	(128)	0,0500%	404	(88)
Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	0,0008%	209	(13)	0,0008%	208	(24)
Constructora Socovesa Temuco S.A.	0,0250%	239	(2)	0,0250%	238	1
Socovesa Asesorías Financieras S.A.	1,00%	134	(34)	1,00%	99	(42)
Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	40,0000%	847.537	80.720	41,0900%	1.066.434	(286.091)
Totales		5.337.333	(630.521)		5.130.869	(1.125.509)

16. PATRIMONIO

Las cuentas de patrimonio durante el año tuvieron el siguiente movimiento:

	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumuladas M\$	Resultado del año M\$	Totales M\$
Saldos a enero 1° de 2005	22.417.175	(19.666)	5.237.354	901.516	28.536.379
Distribución resultado ejercicio anterior			901.516	(901.516)	-
Aumentos de capital con emisión de acciones de pago	63.131.930				63.131.930
Distribución de dividendos			(6.119.204)		(6.119.204)
Disminución de capital por división de Sociedad (Nota 1)	(7.171.773)				(7.171.773)
Ajuste por diferencia de conversión		(275.754)			(275.754)
Reconocimiento ajuste valor patrimonial		2.208.779			2.208.779
Revalorización capital propio	599.037	(710)	233.237		831.564
Utilidad del año				12.935.428	12.935.428
Saldos a diciembre 31, 2005	78.976.369	1.912.649	252.903	12.935.428	94.077.349
Actualización extracontable 2,1%	1.658.504	40.166	5.311	271.644	1.975.625
Saldos a diciembre 31, 2005, actualizados	80.634.873	1.952.815	258.214	13.207.072	96.052.974
Saldos a enero 1° de 2006	78.976.369	1.912.649	252.903	12.935.428	94.077.349
Distribución resultado ejercicio anterior			12.935.428	(12.935.428)	-
Distribución definitivo ejercicio anterior			(6.500.000)		(6.500.000)
Ajuste por diferencia de conversión		36.472			36.472
Reconocimiento ajuste valor patrimonial					-
Otras reservas		427.676			427.676
Revalorización capital propio	1.658.504	40.165	198.955		1.897.624
Utilidad del año				8.010.920	8.010.920
Saldos a diciembre 31, 2006	80.634.873	2.416.962	6.887.286	8.010.920	97.950.041

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

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

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

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

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

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

Reconocimiento ajuste valor patrimonial - Como se señala en Nota 1 la Sociedad adquirió en 2005 acciones de Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., Constructora Socovesa Santiago Dos S.A., Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A., Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A., Constructora Socovesa Valdivia S.A. y Constructora Socovesa Temuco S.A., sociedades bajo control común. De acuerdo a lo señalado en el Boletín Técnico N°72 del Colegio de Contadores de Chile A.G. las combinaciones de empresa bajo control común siempre se contabilizarán a base de la metodología de la unificación de intereses, aún cuando involucre el pago de un precio por la transferencia de determinadas participaciones. Cualquier eventual efecto en resultados o mayor/menor valor teórico que se produzca como resultado de la transacción, se registrará con abono o cargo a patrimonio, asimilando a un incremento de capital o a una distribución de resultados, respectivamente.

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

Número de acciones

Serie	Número acciones suscritas	Número acciones pagadas	Número acciones con derecho a voto
Única	917.935.691	917.935.691	917.935.691

Capital (Monto - M\$)

Serie	Capital suscrito	Capital pagado
Única	80.634.873	80.634.873

17. OTROS INGRESOS Y EGRESOS FUERA DE LA EXPLOTACION

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

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

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

	2006 M\$	2005 M\$
Mayor gasto operacional de ventas	(8.939)	(271.800)
Pérdida activo incobrable	(1.635)	-
Pérdida en venta de activo fijo	(3.537)	-
Otros gastos fuera de explotación	<u>(165.993)</u>	<u>(221.174)</u>
Totales	<u><u>(180.104)</u></u>	<u><u>(492.974)</u></u>

18. CORRECCION MONETARIA

El detalle de la corrección monetaria acreditada (debitada) a resultados es el siguiente:

	Indice de reajustabilidad	2006 M\$	2005 M\$
Activos (cargos) / abonos:			
Existencias	IPC	2.580.395	4.653.452
Activo fijo	IPC	190.599	297.681
Inversiones en empresas relacionadas	IPC	(1.925.413)	2.627.340
Documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas	UF	1.725.585	836.622
Otros activos no monetarios	IPC	2.406.422	714.873
Otros activos no monetarios	UF	793.268	-
Cuentas de gastos y costos	IPC	<u>(76.834)</u>	<u>(99.390)</u>
Total (cargos) abonos		<u>5.694.022</u>	<u>9.030.578</u>
Pasivos (cargos) / abonos:			
Patrimonio	IPC	(1.897.624)	(849.027)
Documentos y cuentas por pagar a empresas relacionadas	UF	(2.811.556)	(6.050.258)
Otros pasivos no monetarios.	UF	<u>(453.600)</u>	<u>(651.284)</u>
Total (cargos) abonos		<u>(5.162.780)</u>	<u>(7.550.569)</u>
(Perdida) utilidad por corrección monetaria		<u><u>531.242</u></u>	<u><u>1.480.009</u></u>

19. DIFERENCIA DE CAMBIO

El detalle es el siguiente:

Rubro Activos	Indice de reajustabilidad	Activos (Cargos)/abonos	
		2006	2005
		M\$	M\$
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	US\$	(273)	(14.525)
Total abonos (cargos)		(273)	(14.525)

	Indice de reajustabilidad	Pasivos (Cargos)/abonos	
		2006	2005
		M\$	M\$
Total abonos (cargos)		-	-
(Pérdida) utilidad por diferencia de cambio		(273)	(14.525)

20. CONTRATOS DERIVADOS

Tipo de derivado	Tipo de contrato	Descripción de los contratos						Valor de la partida protegida	Cuentas contables que afecta				
		Valor del Contrato	Plazo de vencimiento o expiración	Item Especifico	Posición Compra / Venta	Partida o transacción protegida			Nombre	Activo / Pasivo		Efecto en Resultado	
						Nombre	Monto M\$			Monto M\$	Realizado M\$	No Realizado M\$	
S	CCPE	7.062.584	III/2007	TASA DE INTERES	C	SWAP DE TASA	7.062.584	7.072.877	OBLIGACION SWAP	89.392	-	(89.392)	
S	CCPE	1.725.000	III/2008	TASA DE INTERES	C	SWAP DE TASA	1.725.000	1.755.925	OBLIGACION SWAP	49.327	-	(49.327)	
S	CCPE	9.057.000	III/2008	TASA DE INTERES	C	SWAP DE TASA	9.057.000	9.219.372	OBLIGACION SWAP	338.764	-	(338.764)	
S	CCPE	1.480.000	III/2008	TASA DE INTERES	C	SWAP DE TASA	1.493.034	1.487.935	OBLIGACION SWAP	5.099	-	(5.099)	

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

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

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

Se realizó un acuerdo de Swap de tasa de interés con Banco Santander Chile a 2 años por UF 81.424,7124 para fijar su tasa de interés variable (componente TAB) a una tasa fija de 4,12% anual, la cual compara con la tasa TAB de 90 días para cada período de 3 meses.

21. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

a. Garantías directas.

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

Banco	Propiedad	Valor garantizado	
		2006 UF	2005 UF
BCI	Lote C Subd. Fundo San Carlos	30.378	30.378
BCI	Lote X1 A San Pedro	137.229	137.229
BCI	Lote 2D - 3- 2 San Pedro	120.096	120.096
BBVA	Santa Cecilia Lote 8	38.968	38.968
Chile	Terreno Lander Pucón	156.049	156.049
Edwards	Flores	15.406	15.406
Santander	San Pedro de la Paz	91.638	91.638
Santander	Lote B Troemn Bajo	51.707	51.707
Estado	Parcela 65-A	50.307	-
Santander	Los Trapenses	124.243	124.243
Desarrollo	Cruz del Molino, La Serena	39.344	48.668
Santander	Parcela 1 de Maipú	118.856	110.658
Chile	Parcela 1-6A de Maipú	-	85.079
Chile	Trapenses Lotes 5-6 y 7	224.309	227.538
Estado	Scuola Italiana	465.600	340.000
Corp Banca	Parcelas 78-79 y 79A de Maipú	296.819	296.819
Bice	Muse III - Rancagua	-	79.592
Bice	MAcro lote 1-8, Maipú	-	88.332
Santander	Larapinta, Lampa	330.000	330.000
Chile	Local Carrusel	-	8.248
Chile	Larapinta	676.868	676.868
Estado	Alerce	-	57.301
BBVA	Parcela N3 Argentino	119.504	-
BBVA	Huechuraba	402.887	-
Estado	Numhauser Parcela 65-A	50.307	-
Santander	Cerrillos	154.654	-
Chile	Eliodoro Yañez N°2962	145.000	58.000

La Sociedad ha tomado boletas en garantías con el Banco de Chile, Banco Santander Santiago y Banco Estado por contratos en ejecución por UF492.971, UF137.419 y UF174.338 respectivamente.

b. Garantía por desperfectos en la construcción de viviendas.

El grupo consolidado ha celebrado contratos de compraventa que involucran la venta de viviendas por un valor total de UF 5.697.462 en 2006 (UF 6.061.216 en 2005). Las sociedades que forman parte del grupo consolidado mantienen, según la legislación vigente, a la fecha de los respectivos contratos, contingencias por futuras responsabilidades que en las ventas referidas pudieren existir por eventuales desperfectos en su construcción conforme con la Ley General de Urbanismo y Construcción.

c. Bienes aportados por terceros.

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

d. Compromisos.

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

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

e. Otros compromisos

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

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

f. Remuneraciones del Directorio

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

22. CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

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

23. MONEDA NACIONAL Y EXTRANJERA

Activos circulantes	Moneda	Monto	
		2006	2005
Rubro		M\$	M\$
Disponible	\$ no reajustables	1.435.558	1.810.281
Depósitos a plazo	\$ reajustables	31.892	-
Valores negociables	\$ reajustables	1.124.505	2.954.386
Deudores por venta	\$ reajustables	53.181.468	43.645.365
Documentos por cobrar	\$ no reajustables	1.173.386	1.015.497
Deudores varios	\$ no reajustables	687.499	439.504
Documentos y cuentas por cobrar a empresas relacionadas	\$ reajustables	8.267.581	3.345.284
Existencias	\$ reajustables	117.583.019	83.334.384
Impuesto por recuperar	\$ reajustables	4.927.785	1.844.080
Gastos pagados por anticipado	\$ reajustables	61.004	62.746
Impuesto diferidos	\$ reajustables	330.479	209.728
Otros activos circulantes	\$ no reajustables	97.338	75.861
Documentos y cuentas por cobrar a empresas relacionadas	Dólares	-	-
Activo fijo			
Terrenos	\$ reajustables	1.568.619	1.568.620
Construcciones y obras de infraestructura	\$ reajustables	10.655.289	6.205.010
Maquinarias y equipos	\$ reajustables	5.339.784	3.956.315
Otros activos fijos	\$ reajustables	2.201.132	2.294.248
Depreciación	\$ reajustables	(4.292.852)	(3.366.436)
Otros activos			
Inversiones en empresas relacionadas	\$ reajustables	2.353.270	2.515.142
Inversión en otra sociedad	\$ no reajustables	4.167	1.699
Menor valor de inversiones	\$ no reajustables	10.870	24.801
Deudores a largo plazo	\$ reajustables	816.902	955.079
Cuentas por cobrar empresas relacionadas l/plazo	\$ reajustables	-	215.825
Intangibles	\$ reajustables	226.824	156.591
Otros	\$ reajustables	72.521.104	51.782.251
Impuestos diferidos largo plazo	\$ reajustables	157.569	-
Total activos			
	\$ no reajustables	3.408.818	3.367.643
	\$ reajustables	277.055.374	201.678.618

Pasivos circulantes

Rubro	Moneda	Hasta 90 días		
		2006	Tasa de interés promedio anual	2005
		Monto M\$		Monto M\$
Obligaciones con banco e instituciones financieras de cort	\$ no reajustables	106.344.544		58.181.173
Cuentas por pagar	\$ no reajustables	10.369.160		9.584.451
Acreedores varios	\$ no reajustables	976.846		697.412
Documentos y cuentas por pagar empresas relacionadas	\$ reajustables	1.162.605		966.431
Provisiones	\$ no reajustables	12.317.126		4.130.632
Retenciones	\$ no reajustables	2.142.996		1.234.210
Ingresos percibidos por adelantado	\$ no reajustables	8.168.279		4.565.631
Impuestos diferidos	\$ reajustables			
Documentos por pagar	\$ reajustables	5.569		
Otros pasivos circulantes	\$ reajustables	-		
Total pasivos circulantes				
	\$ no reajustables	140.318.951		78.393.509
	\$ reajustables	1.168.174		966.431

Pasivos largo plazo período actual 31.12.06

Rubro	Moneda	1 a 3 años	
		Monto M\$	Tasa de interés promedio anual
Obligaciones con bancos e instituciones financieras	\$ reajustables	21.564.753	
Documentos y cuentas por pagar empresas relacionadas largo plazo	\$ reajustables	13.414.592	
Impuestos diferidos a largo plazo	\$ no reajustables	-	
Acreedores varios largo plazo	\$ reajustables	523.835	
Provisiones a largo plazo	\$ no reajustables	186.543	
Total pasivos a largo plazo			
	\$ reajustables	35.503.180	
	\$ no reajustables	186.543	

Rubro	Moneda	1 a 3 años	
		Monto M\$	Tasa de interés promedio anual
Obligaciones con bancos e instituciones financieras l/plazo	\$ reajustables	10.088.225	
Documentos y cuentas por pagar empresa relacionadas	\$ reajustables	14.358.658	
Impuestos diferidos	\$ reajustables	55.595	
Total pasivos a largo plazo			
	\$ reajustables	24.502.478	

24. SANCIONES

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

25. HECHOS POSTERIORES

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

26. MEDIO AMBIENTE

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

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

* * * * *