

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de
Echeverría Izquierdo S.A.

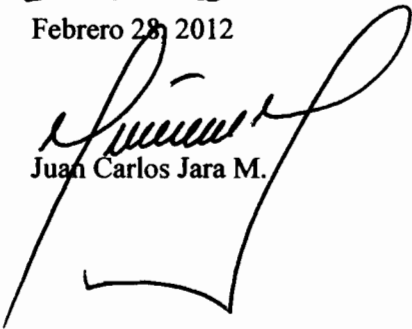
Hemos auditado los estados consolidados de situación financiera de Echeverría Izquierdo S.A. y filiales al 30 de Septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2011 y 2010, respectivamente. 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 30 de Septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, los resultados de sus operaciones, y los flujos de efectivo por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2011 y 2010, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Febrero 28, 2012



Juan Carlos Jara M.

ECHEVERRIA IZQUIERDO S. A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIOS CLASIFICADO
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en miles de pesos - M\$)

	Nota	30.09.2011 M\$	31.12.2010 M\$
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	28.670.532 ✓	32.817.425 ✓
Otros activos no financieros	9	806.272	645
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	43.074.382	24.833.075
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	2.574.843 ✓	2.637.189 ✓
Inventarios	11	21.593.134 ✓	16.565.731 ✓
Cuentas por cobrar por Impuestos corrientes	12	3.468.619 ✓	3.512.484 ✓
Total de Activos corrientes		<u>100.187.782</u>	<u>80.366.549</u>
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	7	18.600 ✓	18.600 ✓
Activo por impuestos diferidos	17	1.763.274 ✓	2.609.357 ✓
Inversiones utilizando el metodo de la participacion	13	5.723.200 ✓	5.448.015 ✓
Plusvalia	15	689.840 ✓	689.840 ✓
Activos intangibles distinto de la Plusvalia	14	129.018 ✓	156.976 ✓
Propiedades, planta y equipo	16	14.495.754 ✓	13.597.322 ✓
Total de Activos no corrientes		<u>22.819.686</u>	<u>22.520.110</u>
Total de activos		<u>123.007.468</u>	<u>102.886.659</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros consolidados

ECHEVERRIA IZQUIERDO S. A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIOS CLASIFICADO
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en miles de pesos - M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	30.09.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	6.613.271 ✓	6.062.768 ✓
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	54.175.438 ✓	42.035.697 ✓
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	1.662.678 ✓	1.875.096 ✓
Provisiones corrientes	21	687.776 ✓	741.124 ✓
Cuentas por pagar impuestos corrientes	12	3.044.077 ✓	2.701.262 ✓
Otros pasivos no financieros, corrientes		-	464
Total de Pasivos Corrientes		66.183.240	53.416.411
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	2.015.399 ✓	1.368.162 ✓
Pasivos por Impuestos diferidos	17	2.006.693 ✓	1.837.021 ✓
Otros pasivos no financieros no corrientes	20	301.464 ✓	332.014
Total de Pasivos no corrientes		4.323.556	3.537.197
Patrimonio			
Capital emitido	22	38.815.664 ✓	14.821.071 ✓
Ganancias (pérdidas) acumuladas		2.102.836 ✓	17.996.620 ✓
Otras reservas		4.188.639 ✓	(236.702) ✓
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		45.107.139	32.580.989
Participaciones no controladas	26	7.393.533 ✓	13.352.062 ✓
Patrimonio total		52.500.672	45.933.051
Total de patrimonio y pasivos		123.007.468	102.886.659

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros consolidados

ECHEVERRIA IZQUIERDO S. A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR LOS PERIODOS DE 9 MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011 Y 2010 (Expresado en miles de pesos - M\$)

Estado de resultados por función	Nota	Acumulado 01.01.2011 30.09.2011 M\$	Acumulado 01.01.2010 30.09.2010 M\$
Estado de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	24	135.090.900	109.613.553
Costo de ventas	25	(112.439.282)	(94.903.194)
Ganancia bruta		22.651.618	14.710.359
Gasto de administración	25	(9.065.363)	(6.068.571)
Otros gastos	25	(324.929)	(232.113)
Perdida en venta de activo fijo		(30.964)	-
Ingresos financieros	25	931.411	136.169
Gastos financieros	25	(680.082)	(760.073)
Resultado por unidades de reajuste activos	25	745.618	868.281
Utilidad en venta de activo Fijo		39.505	463.604
Otros ingresos	24	392.072	237.465
Utilidad participacion en asociaciones y negocios conjuntos	13	1.174.012	1.059.252
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	18	15.832.898	10.414.373
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	17	(3.259.959)	(1.387.827)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas		12.572.939	9.026.546
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		5.730.042	6.428.002
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	26	6.842.897	2.598.544
Ganancia (pérdida)		12.572.939	9.026.546
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción	1.262	4.291
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción	1.262	4.291

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros consolidados.

ECHEVERRIA IZQUIERDO S. A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR LOS PERIODOS DE 9 MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011 Y 2010 (Expresado en miles de pesos - M\$)

	Acumulado 01.01.2011 30.09.11 M\$	Acumulado 1.1.2010 30.09.2010 M\$
Estado de resultados integrales		
Ganancia (pérdida)	12.572.939	9.026.546
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos		(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	-	(17.039)
Otro resultado integral	-	(17.039)
Resultado integral total	<u>12.572.939</u>	<u>9.009.507</u>
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	5.730.042	6.410.963
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	<u>6.842.897</u>	<u>2.598.544</u>
Resultado integral total	<u>12.572.939</u>	<u>9.009.507</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros consolidados.

ECHEVERRIA IZQUIERDO S. A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO POR LOS PERIODOS DE 9 MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011 Y 2010 (Expresado en miles de pesos - M\$)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INDIRECTO

FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACION	Nota	30.09.2011 M\$	30.09.2010 M\$
Utilidad del ejercicio		5.730.042	6.428.002
Utilidad neta en venta de activo fijo		(8.541)	(463.604)
Pérdida (utilidad) venta de inversiones		-	-
Cargos (abonos) a resultado que no representan flujo de efectivo:			
Depreciación del ejercicio	16.3 ✓	837.595	994.491
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos	13 ✓	(902.094)	(467.310)
Diferencia de cambio	23.5 ✓	(745.618)	(868.281)
Castigos y provisiones		401.503	176.116
Impuestos diferidos		-	-
Impuesto a la renta	17.4 ✓	3.259.959	1.387.827
Otros cargos (abonos) que no representan flujo de efectivo		-	(155.770)
Disminución (aumento) de activos, que afectan al flujo de efectivo:			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes		(4.747.965)	7.163.140
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas		310.422	(4.875.480)
Inventarios		(6.081.550)	(971.039)
Cuentas por cobrar por impuestos corrientes		846.083	(184.743)
Impuestos diferidos		43.865	1.314.273
(Disminución) aumento de pasivos, que afectan al flujo de efectivo:			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes		(3.758.668)	(897.452)
Documentos y cuentas por pagar a entidades relacionadas		(212.418)	4.347.878
Provisiones y retenciones		76.123	61.695
Otros pasivos circulantes		-	2.575.444
Interés minoritario		6.842.897	2.598.544
Flujo neto originado por actividades de la operación		1.891.635	18.163.731
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de préstamos bancarios		550.503	(4.185.509)
Pago de préstamos bancarios		(3.986.058)	(1.139.513)
Pago de préstamos empresas relacionadas		-	-
Otros pasivos no corrientes		-	-
Aumento de capital	22 ✓	23.994.593	-
Dividendos percibidos		1.397.075	270.041
Pago de dividendos		(21.623.826)	-
Flujo neto utilizado en actividades de financiamiento		332.287	(5.054.981)

(Continúa)

ECHEVERRIA IZQUIERDO S. A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS PERIODOS DE 9 MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011 Y 2010

(Expresado en miles de pesos - M\$)

	30.09.2011 M\$	30.09.2010 M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de activo fijo	(2.301.966)	(964.827)
Pago de obligaciones por leasing	(4.418.230)	(2.425.453)
Inversiones en empresas relacionadas	-	-
Inversiones en otras sociedades	-	-
Préstamos otorgados a empresas relacionadas	-	-
Recaudación de préstamos a empresas relacionadas	-	-
Venta de inversiones	4.692	-
Venta de activo fijo	<u>344.689</u>	<u>479.849</u>
Flujo utilizado en actividades de inversión	<u>(6.370.815)</u>	<u>(2.910.431)</u>
FLUJO NETO DEL EJERCICIO	<u>(4.146.893)</u>	<u>10.198.319</u>
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	<u>(4.146.893)</u>	<u>10.198.319</u>
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	<u>32.817.425</u>	<u>18.475.436</u>
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	6 <u>28.670.532</u> ✓	<u>28.673.755</u>
		(Concluye)

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros consolidados.

ECHEVERRIA IZQUIERDO S. A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010 (Expresado en miles de pesos - M\$)

Nota	Capital emitido M\$	Primas de emisión M\$	Reservas por diferencias de cambio por conversión M\$	Otras reservas varias M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Por el año terminado al 30.09.2011								
Saldo inicial periodo actual 1/1/2011	14.821.071		(52.444)	(184.258)	17.996.620	32.580.989	13.352.062	45.933.051
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables								
Incremento (disminución) por correcciones de errores								
Saldo inicial resqueado	14.821.071		(52.444)	(184.258)	17.996.620	32.580.989	13.352.062	45.933.051
Cambios en patrimonio								
Resultado integral								
Ganancia (pérdida)					5.730.042	5.730.042	6.842.897	12.572.939
Otro resultado integral					5.730.042	5.730.042	6.842.897	12.572.939
Resultado integral						23.994.593		23.994.593
Emisión de patrimonio		23.994.593			(21.623.826)	(21.623.826)		(21.623.826)
Dividendos								
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios							(12.801.426)	(12.801.426)
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		23.994.593	4.425.341	4.425.341	(15.893.784)	12.526.150	(5.958.529)	6.567.621
Saldo Final al 30.09.2011	38.815.664		(52.444)	(941.403)	2.102.836	45.107.139	7.393.533	52.500.072
Por el año terminado al 31.12.2010								
Saldo inicial al 1.1.2010	14.459.582		(35.405)	740.106	12.236.075	27.400.358	10.222.128	37.622.486
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables								
Incremento (disminución) por correcciones de errores								
Saldo inicial resqueado	14.459.582		(35.405)	740.106	12.236.075	27.400.358	10.222.128	37.622.486
Cambios en patrimonio								
Resultado integral								
Ganancia (pérdida)					10.520.215	10.520.215	4.849.247	15.369.462
Otro resultado integral					(17.039)	(17.039)		(17.039)
Resultado integral						10.503.176	4.849.247	15.352.423
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 subsidiarias que no impliquen pérdida de control								
Total de cambios en patrimonio		361.489	(562.875)	(941.403)	5.760.545	5.180.631	3.129.934	8.310.565
Saldo final al 31.12.2010	14.821.071		(52.444)	(184.258)	17.996.620	32.580.989	13.352.062	45.933.051

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros consolidados.

ECHEVERRIA IZQUIERDO S. A. Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIO

Por el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2011 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2010

1. INFORMACION GENERAL

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

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

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

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

Descripción del Negocio

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

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

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

i) Desarrollo Inmobiliario

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

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

ii) Ingeniería y Construcción

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

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

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

En el negocio de Montajes Industriales, la Sociedad se centra en el montaje de estructuras pesadas de alta complejidad. También se ejecutan obras “llave en mano” (EPC), Se participa en las distintas áreas del ámbito industrial tales como Energía, Celulosa, Minería, Petroquímica, Siderúrgica y cemento. Ejemplos de ello son Centrales Termoelectricas, 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 por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas y sus interpretaciones, los hechos y circunstancias y los principios de contabilidad aplicados por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

Los estados financieros consolidados de Echeverría Izquierdo y filiales al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, aprobados en el Directorio de fecha 15 de diciembre de 2011, fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

2.1. Período contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios corresponden a los Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2011 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2010, Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2011 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2010, Estados Consolidados Intermedios de Resultados Integrales y Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Intermedio por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2011 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2010.

2.2. Bases de preparación

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

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera reflejan fielmente la situación financiera de Echeverría Izquierdo S.A. al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, y los Resultados Integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados al 30 de septiembre 2011 y 2010, respectivamente, y fueron aprobados por el Directorio con fecha 10 de febrero de 2012.

2.3. Estimaciones y juicios contables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Bases de consolidación

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

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

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

.....

2.6. Sociedades filiales (subsidiarias)

Rut	Nombre Sociedad	Nº	Porcentaje de Participación			
			30.09.2011	31.12.2010		
			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-O	Echeverría Izquierdo Perú S.A.C.		99,67	0,33	100,00	100,00
E-O	Pilotes Terratest Perú S.A.		0,01	99,99	100,00	100,00
E-O	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	99,99
76.123.254-6	Inmobiliaria Moneda S.A.	4-7	-	99,99	99,99	-
76.155.496-4	Inmobiliaria Independencia - Zañartu S.A.	5-7	-	99,99	99,99	-

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

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

2.7. Transacciones en moneda extranjera:

Moneda funcional y de presentación

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

Transacciones y saldos

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

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

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

Tipos de cambio

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

Unidad de moneda	30.09.2011	31.12.2010
	\$	\$
Unidad de Fomento	22.012,69	21.455,55
Dólar	521,76	468,01
Nuevo sol peruano	188,23	166,79
Peso argentino	124,13	117,78

2.8. Entidades Asociadas ✓

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

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

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

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

2.9. Información financiera por segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos proporcionados a los responsables de tomar las decisiones operativas relevantes. Esta información se detalla en Nota 27 a estos estados financieros.

2.10. Propiedades, plantas y equipos

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

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

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

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

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

2.11. Propiedades de inversión

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

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

Al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre 2010, el Grupo de empresas Echeverría Izquierdo, no registra en sus estados financieros propiedades de inversión, por cuanto todos los terrenos adquiridos se encuentran en etapa de construcción.

2.12. Activos intangibles

Plusvalía comprada

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

Deterioro de plusvalía

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

Licencias y Marcas

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

Gastos de investigación y desarrollo

El Grupo de Empresas Echeverría Izquierdo en el período terminado al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, no efectuó desembolsos por concepto de proyectos de investigación y desarrollo.

2.13. Costos por intereses

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

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

Al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre 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 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre 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 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 no presentan 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 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre 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, saldos en cuenta corriente en banco, los depósitos a plazo, los sobregiros contables y los fondos mutuos de renta fija con vencimiento diario.

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

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

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

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

2.19. Capital social

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

La Sociedad actualmente sólo tiene emitidas acciones de serie única.

2.20. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

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

2.21. Otros pasivos financieros corrientes

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

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

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

2.22. Impuesto a la renta e impuestos diferidos

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

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

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

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

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

2.23. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

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

Indemnizaciones por años de servicios

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

2.24. Provisiones

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

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

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

2.25. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

2.26. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

2.27. Arrendamientos

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

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

Al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre 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

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

3.2. Terrenos

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

Al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre 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 30 de septiembre de 2011 las necesidades de capital de trabajo se financiaron en un 39% con capital propio. El restante 61% se obtuvo a través de líneas de crédito (de corto, mediano y largo plazo) y líneas para financiamiento del costo de construcción (mayoritariamente al 100%) otorgadas a sus filiales inmobiliarias.

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

3.4. Inversiones en nuevos negocios

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

3.5. Activos principales

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

4. MERCADO OBJETIVO

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

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

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

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

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

Los proyectos de Montajes Industriales, se focalizan tanto en el montaje de estructuras pesadas de alta complejidad como en la ejecución de obras “llave en mano” (EPC), 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.

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

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

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

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

Deterioro de activos

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

Vida útil y valor residual

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

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

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

Provisiones y pasivos contingentes

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

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

- a) La composición del rubro al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 es la siguiente:

Clases de efectivo y equivalentes al efectivo	30.09.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Efectivo en caja	313.597	73.404
Saldo en bancos	4.781.476	3.610.275
Depósitos a corto plazo (b)	770.681	7.282.352
Fondos mutuos (c)	22.796.162	21.851.394
Otro efectivo y equivalentes al efectivo	8.616	-
Efectivo y equivalentes al efectivo	28.670.532	32.817.425

- b) La composición del rubro por tipo de monedas al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

Información del efectivo y equivalentes al efectivo por tipo de moneda	Tipo de moneda	30.09.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	\$ Chilenos	27.462.263	32.183.636
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	Dólar	1.205.808	621.000
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	Euro	2.461	12.789
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	UF	-	-
Totales		28.670.532	32.817.425

b.1) el detalle de los depósitos al 30 de septiembre de 2011 es el siguiente;

Al 30 de Septiembre de 2011

Fecha de colocación	Entidad	Moneda	Capital moneda original	Tasa periodo %	Vencimiento	Capital moneda local M\$	Intereses devengados moneda local M\$	30.09.2011 M\$
28-09-2011	CHILE	\$	157.428.412	0,5%	28-11-2011	157.428	49	157.477
30-09-2011	BBVA	US\$	88.618.725	0,4%	02-11-2011	88.619	1.139	89.758
28-09-2011	SANTANDER	US\$	509.196.682	0,5%	28-10-2011	509.197	14.249	523.446
Totales						755.244	15.437	770.681

b.2) el detalle de los depósitos al 31 de diciembre de 2010 es el siguiente;

Al 31 de diciembre de 2010

Fecha de colocación	Entidad	Moneda	Capital moneda	Tasa periodo original %	Vencimiento	Capital moneda local M\$	Intereses devengados moneda local M\$	31.12.2010 M\$
28-10-10	BBVA	US\$	170.829	0,01	26-01-11	84.007	(3.943)	80.064
04-10-10	Santander	\$	395.741.647	0,00	03-01-11	395.742	3.483	399.225
04-10-10	Santander	\$	231.656.000	0,00	02-02-11	231.656	1.408	233.064
02-09-10	Santander	\$	500.000.000	0,00	03-01-11	500.000	6.200	506.200
03-09-10	Santander	\$	500.000.000	0,00	03-01-11	500.000	6.148	506.148
02-12-10	Santander	\$	504.350.000	0,00	02-10-11	504.350	1.511	505.861
30-12-10	Santander	\$	450.000.000	0,00	31-01-11	450.000	48	450.048
12-10-10	Security	\$	615.679.405	0,00	10-01-11	615.679	4.597	620.276
04-10-10	BBVA	\$	81.859.195	0,00	03-01-11	81.859	700	82.559
06-12-10	BBVA	\$	454.620.750	0,00	07-03-11	454.621	1.152	455.773
05-10-10	BBVA	\$	451.845.000	0,00	03-03-11	451.845	1.234	453.079
28-10-10	Chile	\$	85.561.000	0,00	28-10-11	85.561	548	86.109
02-12-10	Chile	\$	151.305.000	0,00	02-03-11	151.305	453	151.758
14-12-10	Banco Chile	\$	960.373.183	0,00	14-03-11	960.373	1.796	962.169
15-11-10	Banco Chile	\$	596.351.195	0,00	14-01-11	596.351	2.652	599.003
07-09-10	Banco Estado	\$	500.000.000	0,00	05-01-11	500.000	6.325	506.325
23-11-10	Banco BCI	\$	70.300.000	0,00	25-02-11	70.300	294	70.594
24-11-10	Banco CorpBanco	\$	90.810.000	0,00	02-03-11	90.810	369	91.179
06-12-10	BICE	UF	106.363.700	0,00	14-02-11	106.364	382	106.746
07-12-10	BICE	UF	85.051.157	0,00	16-02-11	85.051	304	85.355
01-12-10	Banco Estado	\$	330.082	0,00	30-12-10	330.083	734	330.817
Totales						7.245.957	36.395	7.282.352

c.1) el detalle de los Fondos mutuos al 30 de septiembre de 2011 es el siguiente;

Al 30 de Septiembre 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\$	30.09.2011 M\$
30-09-2011	Santander	\$	275.000.000	263.961	1.042	275.000	43	275.043
30-09-2011	Santander	\$	275.000.000	263.961	1.042	275.000	43	275.043
30-09-2011	Santander	\$	20.000.000	4.985	4.012	20.000	3	20.003
30-09-2011	Chile	\$	202.500.000	101.331	1.998	202.500	28	202.528
30-09-2011	Chile	\$	202.500.000	101.331	1.998	202.500	28	202.528
30-09-2011	Chile	\$	202.500.000	101.331	1.998	202.500	28	202.528
30-09-2011	Chile	\$	202.500.000	101.331	1.999	202.500	28	202.528
30-09-2011	BBVA	\$	1.000.000.000	737.934	1.355	1.000.000	157	1.000.157
30-09-2011	BBVA	\$	1.000.000.000	737.934	1.355	1.000.000	157	1.000.157
30-09-2011	BBVA	\$	1.000.000.000	737.934	1.355	1.000.000	157	1.000.157
30-09-2011	BBVA	\$	1.000.000.000	737.934	1.355	1.000.000	157	1.000.157
30-09-2011	BBVA	\$	1.000.000.000	737.934	1.355	1.000.000	157	1.000.157
30-09-2011	BBVA	\$	1.000.000.000	737.934	1.355	1.000.000	157	1.000.157
30-09-2011	BBVA	\$	1.000.000.000	737.934	1.355	1.000.000	157	1.000.157
30-09-2011	BBVA	\$	1.000.000.000	737.934	1.355	1.000.000	157	1.000.157
30-09-2011	BBVA	\$	1.000.000.000	737.934	1.355	1.000.000	157	1.000.157
30-09-2011	BBVA	\$	500.000.000	368.967	1.355	500.000	79	500.079
30-09-2011	BBVA	\$	500.000.000	368.967	1.355	500.000	79	500.079
30-09-2011	BBVA	\$	500.000.000	368.967	1.355	500.000	79	500.079
30-09-2011	BBVA	\$	500.000.000	368.967	1.355	500.000	79	500.079
30-09-2011	BBVA	\$	555.000.000	409.554	1.355	555.000	87	555.087
31-08-2011	Estado	\$	35.601.190	27.211	1.360	35.601	1.408	37.009
31-08-2011	Estado	\$	4.259.947	3.217	1.324	4.260	17	4.277
30-09-2011	Estado	\$	26.282.000	19.764	1.330	26.282	-	26.282
30-09-2011	Santander	\$	135.131.000	458	295.279	135.131	-	135.131
30-09-2011	Itau	\$	248.000	221	1.123	248	-	248
08-10-2010	Estado	\$	185.000.000	143	1.360	185.000	9.539	194.539
07-03-2011	Estado	\$	164.000.000	127	1.330	164.000	4.236	168.236
29-12-2010	Santander	\$	351.000.000	236	1.517	351.000	6.552	357.552
29-12-2010	Santander	\$	110.000.000	109	1.042	110.000	3.659	113.659
06-01-2010	BBVA	\$	12.405.000	24	1.010	12.405	4.598	17.003
31-05-2011	BBVA	Dólar	794	661	1.203	409.228	174	409.402
30-09-2011	BBVA	\$	2.100.000	1.551.569	1.355	2.100.000	2.915	2.102.915
01-09-2011	BBVA	\$	90.244.000	54.043	1.745	90.244	4.070	94.314
01-09-2011	CHILE	\$	420.076.000	190.668	2.212	420.076	1.660	421.736
05-09-2011	Chile	\$	500.000.000		2.204	500.000	1.407	501.407
30-09-2011	Estado	\$	1.000.000.000	735.367	1.360	1.000.000	151	1.000.151
17-08-2011	Itau	Dólar	1.665	1.416	1.177	858.898	377	859.275
30-09-2011	Scotiabank	\$	1.000.000.000	807.683	1.238	1.000.000	157	1.000.157
30-09-2011	Scotiabank	\$	1.000.000.000	499.045	2.004	1.000.000	157	1.000.157
01-01-2011	Banco Corpbanca	\$	118.741.231	93.665	1.426	118.741	14.865	133.606
01-01-2011	Estado	\$	4.873.328	4.048	1.360	4.873	633	5.506
01-01-2011	Estado	\$	48.324.411	37.125	1.360	48.324	2.169	50.493
30-09-2010	Estado	\$	224.739	166.118	1.360	224.739	1.193	225.932
Totales	Total					22.734.051	62.110	22.796.162

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	1,604,417
01-12-10	Banco Security	\$	2,251,082	1,166,465	1,934	2,251,082	4,708	2,255,790
06-05-10	Banco BBVA	\$	2,580,000,000	2,441,541	1,059	2,580,000	55,112	2,635,112
11-09-09	Banco Corpbanca	\$	1,789,211,000	1,326,484	1,374	1,789,211	33,384	1,822,595
25-11-10	Banco Itaú	\$	2,950,000,000	1,387,587	1,304	2,950,000	19,951	2,969,951
21-12-10	Banco BBVA	US\$	789,215	661	1,195	369,361	92	369,453
06-01-10	Banco BBVA	Euro	14,994,000	24	1,006	14,994	78	15,072
30-09-10	Estado	\$	4,546,427	3,464	1,313	4,547	-	4,547
30-09-10	Estado	\$	20,017,851	15,541	1,288	20,018	-	20,018
01-01-10	Banco Corpbanca	\$	462,027,918	338,106	1,374	462,028	2,531	464,559
30-11-10	Estado	\$	40,762,000	31,140	1,313	40,762	111	40,873
22-11-10	Estado	\$	65,000,000	49,768	1,312	65,000	312	65,312
30-09-10	Banco Estado	\$	1,000,000,000	767,927	1,313	1,000,000	7,955	1,007,955
31-12-10	Banco BBVA	Dólar	507,000	425	1,195	240,733	(2,878)	237,855
Totales						21,700,515	150,879	21,851,394

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros activos financieros, corrientes y no corrientes al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

	30.09.2011			
	Corriente		No corriente	
	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados M\$	Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento M\$	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados M\$	Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento M\$
Instrumentos financieros				
Acciones Club La Union	-	-	18.600	-
Totales	-	-	18.600	-

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

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, CORRIENTES

a) La composición del rubro "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 es la siguiente:

Item	Segmentos		Total
	Ingeniería y	Desarrollo	
	M\$	M\$	M\$
Cientes (b) <i>facturado</i>	19.686.754	624.332	20.311.086 ✓
Provisión incobrables	(84.313)	-	(84.313) ✓
Provisión grado de avance (c)	13.674.294	-	13.674.294 ✓
Retenciones contratos de construcción	4.735.233	-	4.735.233 ✓
Préstamos al personal	861.125	200	861.325 ✓
Anticipos Proveedores y otros	1.411.139	1.648.650	3.059.789 ✓
Documentos en cartera	148.728	368.240	516.968 ✓
Total al 30 de septiembre 2011	40.432.960	2.641.422	43.074.382

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

5 333 469 *estaba neto de anticipos*
 13 674 294
 19 007 763

- b) El detalle de los principales contratos al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es el siguiente

Septiembre 2011

PROYECTOS	Cliente	Grado de Avance (%)	Monto Contratado (M\$)	Ingresos del periodo (M\$)	Ingresos acumulados (M\$)	Saldo cuenta clientes (M\$)
Montaje Caldera Bocamina	Tecnimont	85,75%	47.162.071	11.025.211	40.441.415	1.805.612
Espacio Urbano	Inmobiliaria Krc Chile Uno Ltda.	84,19%	16.418.022	9.865.589	6.552.433	1.794.901
Bop Santa Fe	Cmpc Celulosa	36,83%	8.429.900	3.104.322	3.104.322	1.451.541
Tlf-Caldera Enap	Enap	94,59%	5.811.183	326.376	5.496.732	1.046.560
Occc Proyecto Santa Fe Energia Y Expansion	Cmpc Celulosa	96,14%	9.704.809	7.032.858	9.329.972	988.905
Chancador	MINERA LA ESCONDIDA	97,73%	4.350.339	4.154.989	4.251.542	926.080
Administracion Consorcio El Teniente	Codelco Chile	59,78%	3.118.567	1.864.277	1.864.277	903.507
Obras Fundaciones	P-T P	100,00%	1.986.077	1.986.077	-	719.533
Termoelectrica Campiche	Posco	36,61%	16.163.343	5.410.958	5.917.927	634.811
Montaje Correa Transp. Carbon	Tecnimont	93,32%	3.910.215	3.649.109	3.649.109	605.550
Caldera Cogeneradora Cpp Sf Mostazal	Energia Pacifico	99,78%	5.218.491	2.173.100	5.207.087	595.056
Edificios Nueva Apoquindo I Y III	Inmobiliaria Y Constructora Nueva Apoquindo S.A.	24,56%	21.830.242	5.361.507	5.361.507	592.113
Oo.Pp. Ofic. Y Hotel Vitacura	Hpv S.A.	92,54%	375.719	347.690	347.690	565.607
Edificio Cerro El Plomo	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	21,51%	14.659.842	2.684.217	3.153.332	544.381
Montaje Caldera Santa Fe Metso	Cmpc Celulosa	79,08%	10.558.873	5.519.907	8.350.232	534.033
Ampliacion Planta Llaylay	Cristalerias Chile	21,59%	12.697.886	2.740.954	2.740.954	499.896
Proyecto Recoleta 5200	Inmobiliaria Recoleta 5200 Ltda.	87,08%	4.744.281	3.672.548	4.131.320	391.084
Vibroincado Mall La Serena	Empresa Constructora N Y R Ltda.	96,34%	494.566	476.440	476.440	343.883
Edificio Corporativo Andina	Embotelladora Andina Chile S.A.	27,61%	7.485.548	2.066.760	2.066.760	288.179
Montaje Electrico Campiche	Posco	18,85%	6.666.138	847.322	1.256.239	211.675
Edificio Nueva Las Condes 6 Y 8	Sinergia Inmobiliaria S.A.	94,26%	30.191.656		28.459.937	198.653
Central Angostura	Empresa Constructora Angostura Ltda.	66,58%	347.771	231.551	231.551	165.892
Trabajos Proyecto Solterra	SOLTERRA	100,00%	1.145.740	1.145.740	-	147.270
Embalse Ancoa	Besalco Construcciones S.A.	49,24%	1.875.059	923.232	1.066.901	145.017
Moneda	Moneda					144.607
Ines Rivas	Ines Rivas					129.934
Otros contratos (1)						3.936.805
Total						20.311.086

Diciembre 2010

PROYECTOS	Cliente	Grado de Avance (%)	Monto Contratado (M\$)	Ingresos del periodo (M\$)	Ingresos acumulados (M\$)	Saldo cuenta clientes (M\$)
Reparacion caldera n°2 arauco	Metso paper	61,16%	9.423.990	5.763.757	5.763.757	2.698.921
Edificio apoquindo 5400	Inmobiliaria y constructora apoquindo 5400 s.a.	0,00%	10.243.254	-	10.243.254	2.219.291
Montaje caldera bocamina	Tecnimont	62,37%	47.162.071	16.328.981	29.416.204	2.093.638
Espacio urbano	Inmobiliaria krc chile uno ltda.	24,10%	16.418.022	3.956.743	3.956.743	1.476.439
Edificio alcántara	Constructora 2010 s.a.	100,00%	12.369.817	2.258.729	12.369.817	1.109.122
Planta de pasta minera el toqui	Minera el toqui	99,86%	4.940.306	4.933.872	4.933.872	1.035.625
Otros contratos (1)						1.831.685
Total						12.464.721

- (1) Las provisiones agrupadas en "Otros contratos" no superan por sí sola el 2% del total de las provisiones.

- c) El detalle de la provisión grado de avance al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es el siguiente;

Septiembre 2011:

PROYECTOS	Cliente	Grado de Avance	Monto Contratado	Ingresos del período	Ingresos acumulados	Obra por ejecutar	Provisión grado de avance
		%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Termoelectrica Campiche	Posco	36,61%	16.163.343	5.410.958	5.917.927	10.245.416	2.395.514
Espacio Urbano	Inmobiliaria Krc Chile Uno Ltda.	84,19%	16.418.022	9.865.589	13.822.333	2.595.689	2.122.989
Construcción Planta Sart Cmm Kinross	Minera Maricunga	53,66%	17.497.804	8.649.312	9.389.214	8.108.590	1.816.260
Edificio Cerro El Plomo	Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.	21,51%	14.659.842	2.739.924	3.153.332	11.506.510	1.344.774
Bop Santa Fe	Cmpc Celulosa	36,83%	8.429.900	3.104.322	3.104.322	5.325.578	1.234.201
Ampliacion Planta Llaylay	Cristalerias Chile	21,59%	12.697.886	2.740.954	2.740.954	9.956.932	1.210.790
Edificio De Oficinas Y Hotel Vitacura	HPV S.A.	33,52%	12.518.338	4.196.147	4.196.147	8.322.191	1.018.910
Edificio Apoquindo 5400	Inmobiliaria Y Constructora Apoquindo 5400 S.A.	13,04%	10.243.254	1.335.720	1.335.720	8.907.534	572.612
Proyecto Recoleta 5200	Inmobiliaria Recoleta 5200 Ltda.	87,08%	4.744.281	3.665.906	4.131.320	612.961	464.862
Edificio Inés Rivas	Inmobiliaria Inés Rivas-La Cisterna S.A.	46,02%	2.105.918	969.143	969.143	1.136.775	196.578
Montaje Correas El Teniente	Codelco Chile	100,00%	173.944	173.944	173.944	-	173.944
Montaje Campamentos Spence	Sabinco S.A.	26,40%	611.598	161.488	161.488	450.110	161.488
Administracion Consorcio El Teniente	Codelco Chile	59,78%	3.118.567	1.864.277	1.864.277	1.254.290	146.421
Edificio Moneda	Inmobiliaria Moneda S.A.	15,06%	3.716.500	559.705	559.705	3.156.795	135.286
Casas Parque Real 4	Cumbre Blancas S.A. Para Fip Gabriela Mistral	30,88%	2.602.844	803.758	803.758	1.799.086	133.387
Edificio El Peñon 3	Inmobiliaria El Peñon S.A.	2,87%	2.367.143	67.937	67.937	2.299.206	111.847
TIF-Caldera Enap	Enap	100,00%	5.811.183	326.376	5.811.183	-	105.994
	Otros contratos (1)						328.438

Total **13.674.294**

Diciembre 2010:

PROYECTOS	Cliente	Grado de Avance	Monto Contratado	Ingresos del período	Ingresos acumulados	Obra por ejecutar	Provisión grado de avance
		%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Espacio Urbano	Inmobiliaria KRC Chile Uno Ltda.	24,10%	16.418.022	3.956.743	3.956.743	12.461.279	3.220.230
Campus Viña U.A.I.	Fundación Adolfo Ibáñez (Banco Santander)	68,20%	8.614.083	5.874.805	5.874.805	2.739.278	1.087.216
Caldera Cogeneradora CPP San Fco. Mostazal	Energía 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
	Otros contratos (1)						250.415

Total **6.133.539**

- d) Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es el siguiente;

	Segmentos		Total
	Ingeniería y construcción	Desarrollo Inmobiliario	
Morosidad:	M\$	M\$	M\$
vigente	33.757.577	2.641.422	36.398.999
1 a 30 días	3.089.380		3.089.380
31 a 90 días	2.215.151		2.215.151
91 a 365 días	359.011		359.011
sobre 365 días → sin provisión?	1.011.840	-	1.011.840
Totales al 30 de septiembre de 2011	40.432.960	2.641.422	43.074.382

	Segmentos		Total
	Ingeniería y construcción	Desarrollo Inmobiliario	
Morosidad	M\$	M\$	M\$
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

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	30.09.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Saldo inicial	(57.138)	(106.941)
(Aumentos) disminuciones del período	<u>(27.175)</u>	<u>49.803</u>
Totales	<u><u>(84.313)</u></u>	<u><u>(57.138)</u></u>

9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 es la siguiente:

Gastos anticipados proyectos (1):	30.09.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Recoleta 5200	-	142
Moneda/Manuel Rodriguez	17.424	-
Inmobiliaria La Capilla	-	94
Ines Rivas/ Padre Hurtado	5.547	-
Rosa/Morande	46	-
Independencia Zañartu	783.255	-
Otros	-	409
Total	806.272 ✓	645 ✓

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

10. 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.

10.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

Rut	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	30.09.2011 Corrientes M\$	31.12.2010 Corrientes M\$
76.081.976-K	Consorcio Hospital de Rancagua S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	103.202	86.467
99.546.980-4	Consorcio 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\$	138.651	138.651
99.519.790-K	Fondos de Inversión Privado Gabriela Mistral	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	14.387	1.360
76.630.789-9	Inmobiliaria del Rosario S.A	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	-	-
96.768.370-1	CCLP-Inmobiliaria Las Cruces	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	68	-
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\$	772.301	772.301
E-O	Stronghold	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	26.468	21.952
99.559.200-2	San Ignacio Fondo de Inversión Privado	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	1.036	1.036
76.118.623-K	Constructora e Inmobiliaria Hermanos Amunátegui S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	818.018	582.653
78.764.480-5	Inmobiliaria Cerro Campana Ltda.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	1.905	1.905
96.828.150-K	Inmobiliaria Parque Manantiales S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	76.009	76.009
96.826.440-0	Inmobiliaria Puente La Dehesa S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	-	-
79.859.490-7	Inmobiliaria Rucalhue Ltda.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	-	-
76.348.320-7	Inversiones Inmobiliarias Puerto Nuevo S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	-	494.554
76.788.080-4	Administración GNL Quinteros S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	143.240	-
76.147.062-0	Consorcio Cerro Provincia S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	347	-
78.548.230-1	Pares y Alvares S A	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	-	25.044
Totales						2.574.843 ✓	2.637.189 ✓

10.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas.

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

Rut	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	30.09.2011 Corrientes M\$	31.12.2010 Corrientes M\$
99.559.200-2	San Ignacio Fondo de Inversión Privado	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	(32.427)	(38.828)
99.559.200-2	San Ignacio Fondo de Inversión Privado	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	-	-
93.343.000-6	Constructora Bío Bío S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	(956.892)	(1.305.239)
E-O	Pilotes España	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$		
99.553.600-5	Inmobiliaria Víctor Lamas S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	(19.638)	(84.005)
78.548.230-1	Pares y Alvares S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	(488.489)	(346.335)
96.826.440-0	Inmobiliaria Puente La Dehesa S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	(87.150)	(87.150)
79.859.490-7	Inmobiliaria Rucalhue Ltda.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	(7.133)	(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)
76.348.320-7	Inversiones Inmobiliarias Puerto Nuevo S.A.	Trasp.de fondos	Sin vencimiento	Coligada indirecta	CH\$	(64.543)	-
Totales						<u>(1.662.678)</u>	<u>(1.875.096)</u>

10.3 Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010.

Empresa	Tipo de relación	Naturaleza de la transacción	2011 M\$	2010 M\$	2011 M\$	2010 M\$
Inmobiliaria Victor Lamas S.A.	Accionistas comunes	Cobros en cuenta corriente	6.400	-	-	-
		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. FIP Gabriela Mistral	Accionistas comunes	Dividendos recibidos	-	-	-	-
		Cobros en cuenta corriente	-	99.402	-	-
Constructora e Inmob. Amunategui	Accionistas comunes	Prestamos en cuenta corriente	4.222	-	-	-
		Prestamos en cuenta corriente	235.365	582.653	-	-
Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A. FIP BH	Accionistas comunes	Aporte capital	-	3.400	-	-
		Prestamos en cuenta corriente	43.954	428.707	-	-
FIP Vespucio Sur	Accionistas comunes	Aporte capital	-	4.000	-	-
		Prestamos en cuenta corriente	-	772.301	-	-
FIP El Vergel	Accionistas comunes	Aporte capital	-	4.000	-	-
FIP Santa Victoria	Accionistas comunes	Devolución de capital	-	1.275	-	-
		Devolution de capital	-	186.920	-	-
Pares y Alvarez	Accionistas comunes	Dividendos recibidos	-	72.432	-	-
		Prestamos en cuenta corriente	-	-	-	-
		Cobros en cuenta corriente	25.044	58.336	-	-
Consorcio Hospital de Rancagua S.A. Stronghold	Accionistas comunes	Prestamos recibidos en cuenta corriente	142.153	273.543	-	-
		Prestamos en cuenta corriente	16.736	86.466	-	-
		Prestamos en cuenta corriente	4.516	21.952	-	-
		Devolución de capital	-	-	-	-
San Ignacio Fondo de Inversión Privado Inversiones e Inmobiliaria Puerto Nuevo S.A.	Accionistas comunes	Aporte capital	6.400	1.036	-	-
		Devolución de capital	494.554	591.814	-	-
Administración GNL	Accionistas comunes	Prestamos recibidos en cuenta corriente	64.543	-	-	-
		Prestamos 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	-	-
VSL Internacional		Pago de prestamos en cuenta corriente	-	-	-	-

10.4 Directorio y Gerencia de la Sociedad

Remuneración del Directorio

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

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

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

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

Remuneración del Equipo Gerencial y ejecutivos principales

Las remuneraciones percibidas por el equipo gerencial y los ejecutivos principales del Grupo Echeverría Izquierdo ascendieron a M\$2.708.378 durante el ejercicio al 30 de septiembre de 2011 y a M\$2.982.218 durante el ejercicio al 31 de Diciembre de 2010.

Al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, el Grupo de empresas Echeverría Izquierdo no registra pagos basados en acciones a sus ejecutivos y/o empleados. ✓

11. INVENTARIOS

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

Al 30 de septiembre de 2011

Tipos de inventarios	Segmentos de negocios		Total Consolidado
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$	
Terrenos	2.442.875	-	2.442.875
Inventario de materiales	-	12.010.367	12.010.367
Obras en ejecución	6.327.304	-	6.327.304
Viviendas terminadas	812.588	-	812.588
Otros	-	-	-
Totales	9.582.767	12.010.367	21.593.134

Al 31 de diciembre de 2010

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

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	7.598.429	3.911.032
Ingeniería y construcción	81.670.020	103.524.389
Totales	89.268.449	107.435.421

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS, CORRIENTES

12.1 Cuentas por cobrar por Impuestos Corrientes

Cuentas por cobrar impuestos corrientes	30.09.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Impuestos por recuperar de años anteriores:		
Credito por absorcion de utilidades	523.755	57.410
Otros créditos por recuperar	<u>173.447</u>	<u>193.150</u>
Subtotal	<u>697.202</u>	<u>250.560</u>
Impuestos por recuperar del año actual:		
Impuestos por recuperar	50.497	100.995
Pagos provisionales mensuales	753.709	1.955.787
Iva crédito fiscal	1.859.444	1.067.883
Crédito por gastos de capacitación	60.414	93.441
Crédito de activo fijo	29.403	30.678
Crédito por donaciones	5.050	7.228
Otros créditos por imputar	<u>12.900</u>	<u>5.912</u>
Subtotal	<u>2.771.417</u>	<u>3.261.924</u>
Totales	<u><u>3.468.619</u></u>	<u><u>3.512.484</u></u>

12.2 Cuentas por pagar por Impuestos Corrientes

	30.09.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Provisión impuesto a la renta	<u>3.044.077</u>	<u>2.701.262</u>
Totales	<u><u>3.044.077</u></u>	<u><u>2.701.262</u></u>

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

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

13.1. Detalle de inversiones en asociadas al 30 de septiembre de 2011

Detalle de subsidiarias significativas	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 1.1.2011	Participación en ganancia (pérdida)	Otros incrementos (decrementos)	Diferencia de Conversión	Provisión déficit final	Saldo al 30.09.2011 M\$
Consortio Brotec, Echeverría Izquierdo y Otros, S.A.	Chile	Pesos	33,33%	33,33%	50.534	-	-	-	-	50.534
VSL Sistemas Especiales de Construcción Argentina, S.A.	Argentina	Pesos	50,00%	50,00%	171.600	849	-	-	-	172.449
Regemac, S.A.	Chile	Pesos	8,16%	8,16%	56.218	-	-	-	-	56.218
Marketplace, S.A.	Chile	Pesos	1,95%	1,95%	29.468	-	-	-	-	29.468
Fondo de Inversión Privado Gabriela Mistral	Chile	Pesos	37,57%	37,57%	999.023	185.314	(273.827)	-	-	910.510
Fondo de Inversión Privado San Ignacio	Chile	Pesos	30,00%	30,00%	412	-	(412)	-	-	-
Fondo de Inversión Privado La Viña	Chile	Pesos	17,27%	17,27%	36.836	(212)	2.333	-	-	38.957
Fondo de Inversión Privado Quilín	Chile	Pesos	25,00%	25,00%	12.386	(2.431)	-	-	-	9.955
Fondo de Inversión Privado Santa Victoria	Chile	Pesos	20,00%	20,00%	40.090	1.951	(50.029)	-	-	14.415
Fondo de Inversión Privado Belo Horizonte	Chile	Pesos	11,52%	11,52%	52.262	-	(726.533)	-	-	2.233
Fondo de Inversión Privado BH	Chile	Pesos	30,00%	30,00%	555.854	318.527	(3.520)	-	-	147.848
Fondo de Inversión Privado Vespucio Sur	Chile	Pesos	34,00%	34,00%	3.520	-	(4.000)	-	-	-
Inmobiliaria Balmaceda, S.A.	Chile	Pesos	25,00%	25,00%	16.419	-	(16.419)	-	-	-
Inmobiliaria Rucalhue, Ltda	Chile	Pesos	42,48%	42,48%	20.493	(1.834)	-	-	-	18.659
Inmobiliaria Vaticano Alcantara, Ltda	Chile	Pesos	44,54%	44,54%	119.043	10.278	(3.158)	-	-	126.163
Inmobiliaria Cougar, S.A.	Chile	Pesos	25,00%	25,00%	116.818	969	-	-	-	117.787
Inmobiliaria Puerma, S.A.	Chile	Pesos	40,00%	40,00%	5.762	(1.139)	-	-	-	4.623
Inmobiliaria Puente La Dehesa, S.A.	Chile	Pesos	28,92%	28,92%	62.818	(7.346)	-	-	-	55.472
Inmobiliaria Alto Vitacura, S.A.	Chile	Pesos	25,00%	25,00%	15.869	-	(15.869)	-	-	-
Inmobiliaria Hnos Amunategui, S.A.	Chile	Pesos	34,00%	34,00%	2.876	-	(2.876)	-	-	-
Inmobiliaria Cerro La Campana, Ltda.	Chile	Pesos	45,00%	45,00%	1.640	(1.022)	-	-	-	618
Inmobiliaria Victor Lamas, S.A.	Chile	Pesos	30,00%	30,00%	425.774	(1.588)	-	-	-	424.186
Inmobiliaria Puerto Nuevo, S.A.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	364.591	67.562	(177.351)	-	-	254.802
Inmobiliaria Cerro Piramide, S.A.	Chile	Pesos	40,00%	40,00%	9.827	(753)	-	-	-	9.074
Inmobiliaria Narvik, S.A.	Chile	Pesos	25,00%	25,00%	5.448	(146)	(4.562)	-	-	740
Pares y Alvarez, S.A.	Chile	Pesos	29,00%	29,00%	1.364.171	181.236	-	-	-	1.545.407
Consortio Hospital Rancagua, S.A.	Chile	Pesos	33,33%	33,33%	904.263	151.879	591.229	-	-	1.647.371
Consortio Cerro Provincia S.A.	Chile	Pesos	33,33%	33,33%	-	-	67.778	-	-	67.778
IER- PROYECTO INNOVA GNOSS	Chile	Pesos	0,00%	0,00%	-	-	17.933	-	-	17.933
Total					5.448.015	902.094	(626.909)	-	-	5.723.200

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

Detalle de subsidiarias significativas Inversiones en Asociadas	País de origen	Mondeda funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 1.1.2010 M\$	Participación en ganancia (pérdida) M\$	Otros incrementos o (decrementos) M\$	Diferencia de Conversión M\$	Provisión déficit final M\$	Saldo al 31.12.2010 M\$
Consortio Brotec, Echeverría Izquierdo y Otros, S.A.	Chile	Pesos	0,3333	0,3333	57.560	(7.026)	-	-	-	50.534
VSL Sistemas Especiales de Construcción Argentina, S.A.	Argentina	Pesos	0,5000	0,5000	213.884	(12.067)	(30.217)	-	-	171.600
Concesionaria Plaza Mekis S.A.	Chile	Pesos	0,2500	0,2500	619.085	-	(619.085)	-	-	-
Regemac, S.A.	Chile	Pesos	0,0816	0,0816	56.218	-	-	-	-	56.218
Marketplace, S.A.	Chile	Pesos	0,0195	0,0195	37.781	(8.313)	-	-	-	29.468
Fondo de Inversión Privado Gabriela Mistral	Chile	Pesos	0,3757	0,3757	1.106.453	(15.284)	(92.146)	-	-	999.023
Fondo de Inversión Privado El Vergel	Chile	Pesos	0,3000	0,3000	47	(2.041)	2.406	-	-	412
Fondo de Inversión Privado San Ignacio	Chile	Pesos	0,1727	0,1727	37.508	(618)	(54)	-	-	36.836
Fondo de Inversión Privado La Vifia	Chile	Pesos	0,2500	0,2500	145.635	(13.855)	(119.393)	-	-	12.387
Fondo de Inversión Privado Quilín	Chile	Pesos	0,2000	0,2000	334.062	52.834	(346.806)	-	-	40.090
Fondo de Inversión Privado Santa Victoria	Chile	Pesos	0,1152	0,1152	288.779	22.838	(259.355)	-	-	52.262
Fondo de Inversión Privado Belo Horizonte	Chile	Pesos	0,3000	0,3000	499.993	55.861	-	-	-	555.854
Fondo de Inversión Privado BH	Chile	Pesos	0,3400	0,3400	-	-	3.520	-	-	3.520
Fondo de Inversión Privado Vespucio Sur	Chile	Pesos	0,3400	0,3400	-	-	4.000	-	-	4.000
Inmobiliaria Balmaceda, S.A.	Chile	Pesos	0,2500	0,2500	26.081	(9.662)	-	-	-	16.419
Inmobiliaria Rucalhue, Ltda	Chile	Pesos	0,4248	0,4248	-	159.252	-	-	-	20.493
Inmobiliaria Vaticano Alcantara, Ltda	Chile	Pesos	0,4454	0,4454	118.610	433	(138.759)	-	-	119.043
Inmobiliaria Parque Manantial	Chile	Pesos	0,2500	0,2500	-	-	-	-	-	-
Inmobiliaria Cougar, S.A.	Chile	Pesos	0,4000	0,4000	115.498	1.320	-	-	-	116.818
Inmobiliaria Purema, S.A.	Chile	Pesos	0,4000	0,4000	7.039	(1.277)	-	-	-	5.762
Inmobiliaria Puente La Dehesa, S.A.	Chile	Pesos	0,2892	0,2892	84.341	(21.523)	-	-	-	62.818
Inmobiliaria San Ignacio	Chile	Pesos	0,0000	0,0000	-	-	-	-	-	-
Inmobiliaria Cerro Piramide, S.A.	Chile	Pesos	0,4000	0,4000	11.094	(1.267)	-	-	-	9.827
Inmobiliaria Narvik, S.A.	Chile	Pesos	0,2500	0,2500	5.637	(189)	-	-	-	5.448
Inmobiliaria Cerro La Campana, Ltda.	Chile	Pesos	0,4500	0,4500	8.249	(6.609)	-	-	-	1.640
Inmobiliaria Alto Viacura, S.A.	Chile	Pesos	0,2500	0,2500	26.068	(10.199)	-	-	-	15.869
Inmobiliaria Victor Lamas, S.A.	Chile	Pesos	0,3000	0,3000	434.571	141.819	(150.616)	-	-	425.774
Inmobiliaria Puerto Nuevo, S.A.	Chile	Pesos	0,5000	0,5000	202.229	162.362	-	-	-	364.591
Inmobiliaria Hnos Armutegui, S.A.	Chile	Pesos	0,3400	0,3400	-	-	2.876	-	-	2.876
Pares y Alvarez, S.A.	Chile	Pesos	0,2900	0,2900	1.179.806	136.291	48.073	-	-	1.364.170
Consortio Hospital Rancagua, S.A.	Chile	Pesos	0,3333	0,3333	600.000	-	295.571	8.692	-	904.263
Total					6.216.228	623.080	(1.399.985)	8.692	-	5.448.015

14. ACTIVOS INTANGIBLES

- a) La composición del rubro al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

Activo Intangible neto	30.09.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Licencia/software	<u>129.018</u>	<u>156.976</u>
Activo Intangible bruto	30.09.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Licencia/software bruto	<u>197.279</u>	<u>377.918</u>
Amortización acumulada y deterioro del valor	30.09.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Amortizacion licencia/software	<u>68.261</u>	<u>220.942</u>

- b) El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro intangible al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

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

- c) El movimiento de intangibles al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

Movimientos en activos intangibles	30.09.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Saldo inicial	156.976	91.388
Adiciones	124.723	135.172
Amortización	<u>(152.681)</u>	<u>(69.584)</u>
Total cambios	<u>(27.958)</u>	<u>65.588</u>
Activos intangibles neto	<u>129.018</u>	<u>156.976</u>

15. PLUSVALIA

Plusvalía comprada - El saldo del Menor Valor al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

RUT	Sociedad	30.09.2011 M\$	31.12.2010 M\$
76.493.850-K	Pares y Alvarez S.A.	<u>689.840</u>	<u>689.840</u>

16. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

16.1. Detalle de los rubros

La composición de este rubro al 30 de septiembre 2011 y 31 de diciembre de 2010 es la siguiente:

Clases de propiedades, plantas y equipos, neto	30.09.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Terrenos	251.887	251.887
Edificaciones	165.532	267.233
Maquinarias y equipos	11.243.258	9.846.545
Activos en leasing	2.319.792	2.843.232
Vehículos	152.936	219.729
Muebles de oficina	190.325	162.804
Maquinaria de oficina	172.024	5.892
Otras propiedades, planta y equipo	-	-
Totales	14.495.754	13.597.322
Clases de propiedades, plantas y equipos, bruto	30.09.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Terrenos	251.887	251.887
Edificaciones	406.583	425.266
Maquinarias y equipos	15.315.733	12.876.568
Activos en leasing	5.410.009	5.086.670
Vehículos	231.027	372.650
Muebles de oficina	465.438	391.951
Maquinaria de oficina	179.131	177.007
Otras propiedades, planta y equipo	-	-
Totales	22.259.808	19.581.999
Depreciación acumulada	30.09.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Edificaciones	(241.051)	(158.033)
Maquinarias y equipos	(4.072.475)	(3.030.023)
Activos en leasing	(3.090.217)	(2.243.438)
Vehículos	(78.091)	(152.921)
Muebles de oficina	(275.113)	(229.147)
Maquinaria de oficina	(7.107)	(171.115)
Otras propiedades, planta y equipo	-	-
Totales	(7.764.054)	(5.984.677)

Al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010 no existen propiedades, planta y equipos hipotecados, excepto por aquellos señalados en Nota 28 II) punto 3 a los estados financieros. ✓

16.2. Vidas útiles

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

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

16.3. 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 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010:

Movimientos año 2011	Terrenos M\$	Edificaciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Activos en leasing M\$	Vehículos de oficina M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinaria de oficina M\$	Otras propiedades, planta y equipo M\$	Propiedades, planta y equipo, neto M\$
Saldo al 1.01.2011	251.887	267.233	9.846.545	2.843.232	219.729	162.804	5.892	-	13.597.322
Cambios	-	122.606	771.304	-	36.755	14.344	1.955	-	946.964
Adiciones	-	-	1.244.495	1.032.066	-	25.405	-	-	2.301.966
Adquisiciones mediante combinaciones de negocios	-	-	(2.503)	-	(45.448)	-	-	-	(47.951)
Desapropiaciones	-	-	(335.911)	-	-	(237)	-	-	(336.148)
Retiros	-	(78.609)	(523.274)	(429.898)	(48.819)	(22.383)	(423)	-	(1.103.406)
Gasto por depreciación	-	(6.052)	(432.602)	(376.030)	(9.281)	(13.213)	(417)	-	(837.595)
Otros Incrementos (decrementos)	-	(139.646)	675.204	(749.578)	-	23.605	165.017	-	(25.398)
Saldo al 30.09.11	251.887	165.532	11.243.258	2.319.792	152.936	190.325	172.024	-	14.495.754

Movimientos año 2010	Terrenos M\$	Edificaciones M\$	Maquinarias y equipos M\$	Activos en leasing M\$	Vehículos de oficina M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinaria de oficina M\$	Otras propiedades, planta y equipo M\$	Propiedades, planta y equipo, neto M\$
Saldo al 1.01.2010	251.887	409.915	9.141.553	3.713.540	207.286	220.139	6.380	186.496	14.137.196
Traspaso	-	-	186.496	-	-	-	-	(186.496)	-
Cambios	-	-	727.441	-	81.434	14.812	-	-	823.687
Adiciones	-	-	929.931	-	17.215	17.681	-	-	964.827
Adquisiciones mediante combinaciones de negocios	-	(126.223)	(178.803)	-	(22.724)	-	-	-	(327.750)
Desapropiaciones	-	-	(3.915)	(9.777)	(2.252)	(301)	-	-	(16.245)
Retiros	-	(83.716)	(355.408)	(460.863)	(47.577)	(46.363)	(564)	-	(994.491)
Gasto por depreciación	-	67.257	(600.750)	(399.668)	(13.653)	(43.164)	76	-	(989.902)
Saldo al 31.12.2010	251.887	267.233	9.846.545	2.843.232	219.729	162.804	5.892	-	13.597.322

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los impuestos diferidos registrados al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

17.1. Activos por impuestos diferidos

	30.09.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	1.276.237	2.131.300
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	49.044	22.931
Activos por impuestos diferido relativos a provisión vacaciones	118.517	159.456
Activos por impuestos diferido relativos a intangibles	-	-
Activos por impuestos diferido relativos a otros	319.476	295.670
Totales	<u>1.763.274</u>	<u>2.609.357</u>

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.

17.2. Pasivos por impuestos diferidos

	30.09.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Pasivos por impuestos diferido relativos a efectos de IFRS al 1/01/2009	(662.867)	(549.692)
Pasivos por impuestos diferido activo fijo	<u>(1.343.826)</u>	<u>(1.287.329)</u>
Totales	<u>(2.006.693)</u>	<u>(1.837.021)</u>

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

Movimientos en activos por impuestos diferidos	30.09.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	2.609.357	1.722.512
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	(846.083)	886.845
Incremento (decremento) activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales		
Incremento (decremento) en el cambio de la moneda extranjera, activo por impuestos diferidos		
Otros incrementos (decrementos), activos por impuestos diferidos		
Cambios en activos por impuestos diferidos, total	-	-
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	<u>1.763.274</u>	<u>2.609.357</u>
Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	30.09.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	1.837.021	791.712
Incremento (decremento) en pasivos por impuestos diferidos	169.672	1.045.309
Incremento (decremento) en el cambio de la moneda extranjera, pasivo por impuestos diferidos		
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, total	-	-
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	<u>2.006.693</u>	<u>1.837.021</u>

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

Gasto (ingreso) por Impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida (presentación)	30.09.2011 M\$	30.09.2010 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(3.044.077)	(2.701.262)
Beneficio fiscal que surge de activos por impuestos no reconocidos previamente usados para reducir el gasto por impuesto corriente	-	-
Beneficio por absorción de pérdida PPUA	523.755	-
Ajustes al impuesto corriente del periodo anterior	(63.226)	797.861
Beneficio fiscal por recuperacion de impuestos	-	-
Otro gasto por impuesto corriente	339.344	674.038
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	<u>(2.244.204)</u>	<u>(1.229.363)</u>
Ingreso diferido (gasto) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	(1.015.755)	(158.464)
Beneficio fiscal que surge de activos por impuestos no reconocidos previamente usados para reducir el gasto por impuesto diferido	-	-
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	<u>(1.015.755)</u>	<u>(158.464)</u>
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	<u>(3.259.959)</u>	<u>(1.387.827)</u>

17.5. 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	30.09.2011 M\$	30.09.2010 M\$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(3.176.580)	(1.770.443)
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imponibles	(121.227)	(211.850)
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	37.848	594.466
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	(83.379)	382.616
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(3.259.959)	(1.387.827)

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.

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro para los cierres al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros corrientes	30.09.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Préstamos bancarios	5.074.753	3.905.659
Arrendamiento financiero	1.538.518	2.157.109
Obligaciones por factoring	-	-
Totales	<u>6.613.271</u>	<u>6.062.768</u>
Otros pasivos financieros no corrientes	30.09.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Préstamos bancarios	705.023	773.056
Arrendamiento financiero	1.263.596	595.106
Utilidades no realizadas	46.780	-
Totales	<u>2.015.399</u>	<u>1.368.162</u>

18.2. Desglose de monedas y vencimientos

El detalle de los préstamos bancarios al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, es el siguiente;

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Corriente			No Corriente		
						Hasta 1 mes	1 a 3 Meses	3 a 12 Meses	1 a 5 Años	5 o Más Años	Total no corriente al 30.09.2011
						M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Chile	Banco Estado	UF	Constante	4,28%	4,28%	-	409.001	-	-	-	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	5,52%	5,52%	-	241.594	-	-	-	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	4,02%	4,02%	-	180.737	-	-	-	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	5,06%	5,06%	-	584.386	-	-	-	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	5,50%	5,50%	-	471.951	-	-	-	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	3,94%	3,94%	-	533.219	-	-	-	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	5,02%	5,02%	-	485.977	-	-	-	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	3,96%	3,96%	-	325.574	-	-	-	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	6,75%	6,75%	-	441.721	-	-	-	-
Chile	Banco Estado	UF	Constante	4,08%	4,08%	148.822	-	595.347	-	-	-
Chile	Banco Itaú	UF	Constante	4,80%	4,80%	-	141.971	-	-	-	-
Chile	Banco Itaú	UF	Constante	4,70%	4,70%	-	209.776	-	-	-	-
Chile	Banco Itaú	UF	Constante	4,68%	4,68%	-	304.677	-	-	-	-
Chile	Banco Bice	\$	Semestral	6,80%	6,80%	-	-	-	-	-	-
Total préstamos bancarios						148.822	4.330.584	595.347	705.023	-	705.023
País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Corriente			No Corriente		
						Hasta 1 mes	1 a 3 Meses	3 a 12 Meses	1 a 5 Años	5 o Más Años	Total no corriente al 31.12.2011
						M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Chile	Corpbanca	UF	Constante	5,30%	5,30%	-	101.236	-	-	-	-
Chile	Corpbanca	UF	Constante	4,90%	4,90%	-	80.481	-	-	-	-
Chile	Corpbanca	UF	Constante	5,30%	5,30%	-	101.236	-	-	-	-
Chile	Corpbanca	UF	Constante	4,90%	4,90%	-	443.449	-	-	-	-
Chile	Corpbanca	UF	Constante	4,90%	4,90%	-	452.707	-	-	-	-
Chile	Corpbanca	UF	Constante	4,71%	4,71%	345.810	-	-	-	-	-
Chile	Corpbanca	UF	Constante	5,30%	5,30%	-	80.926	-	-	-	-
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%	-	60.621	-	-	-	-
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%	-	-	171.795	773.076	-	773.076
Total préstamos bancarios						2.413.208	1.320.656	171.795	773.076	-	773.076

18.3. Obligaciones por arrendamiento financiero

a) El detalle al 30 de septiembre de 2011 es el siguiente;

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor presente 30.09.2011 M\$
Menor a un año	1.629.487	(90.969)	1.538.518
Entre un año y cinco años	1.423.827	(160.231)	1.263.596
Más de cinco años	-	-	-
Totales	<u>3.053.314</u>	<u>(251.200)</u>	<u>2.802.114</u>

30-sep-11

Institución Financiera / Banco	Maquinaria	TOTAL \$	CP \$	LP \$	Plazo	Moneda	último Vencimiento
BBVA	2 Camiones Mack + Autobombas Putzmeister	49.458	49.458	-	44	UF	diciembre-2011
BBVA	BG24H #810-#1420	467.384	295.190	172.194	60	UF	abril-2013
BBVA	BG -28 #2550	783.390	174.827	608.564	60	UF	junio-2016
CHILE	Perforadora Comacchio MC 800 serie 1705	129.852	43.284	86.568	36	UF	septiembre-2014
CORPBANCA	Osciladora Bauer BV1500/4 #223; Central Hidraulica Bauer HD400#26	74.400	40.582	33.818	24	UF	julio-2013
ESTADO	Grúa Link Belt LS 108 año 2008	178.277	94.062	84.214	36	UF	septiembre-2013
ESTADO	Compresor Atlas Copco	41.558	23.747	17.810	24	UF	septiembre-2013
ESTADO	Compresores Atlas Copco	130.751	71.318	59.432	24	UF	septiembre-2013
ESTADO	Grúa Telescópica Sennebogen 613-R	148.718	57.561	91.158	36	UF	septiembre-2014
ITAÚ	Link Belt LS108	86.434	86.434	-	48	UF	junio-2012
ITAÚ	Perforadora hidraulica Tamrock	12.422	12.422	-	36	UF	diciembre-2011
ITAÚ	Perforadora Hidraulica Klemm Modelo KR806-2D año2010	100.800	100.800	-	24	UF	agosto-2012
ITAÚ	GRUA LIEBHERR	280.741	280.741	-	36	UF	abril-2012
ITAÚ	Perforadora Sandvik 800R	96.017	39.731	56.286	36	UF	febrero-2014
SANTANDER	Bomba y Planta de Mezclado Jet Grouting	111.972	58.420	53.552	36	UF	agosto-2013
SCOTIABANK	2 GRUA TEREX HC - GRUA TORRE POTAIN	60.014	60.014	-	36	UF	diciembre-2011
SCOTIABANK	CAMION MACK	49.926	49.926	-	36	UF	abril-2012
		<u>2.802.114</u>	<u>1.538.518</u>	<u>1.263.596</u>			

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

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

31-dic-10

Institución Financiera / Banco	Maquinaria	TOTAL \$	C/P \$	L/P \$	Plazo	Moneda	Último Vencimiento
BBVA	BG24H #810-#1420	436.255	287.719	148.536	60	UF	abril-2013
BBVA	2 Camiones Mack + Autobombas Putzmeister	156.671	156.671	-	44	UF	diciembre-2011
CHILE	3 GRUA MARCA TEREX	241.008	241.008	-	36	UF	septiembre-2011
ESTADO	BG-18	18.779	18.779	-	48	UF	febrero-2011
ESTADO	Grúa Link Belt LS 108 HS año 2008	225.728	82.083	143.645	36	UF	septiembre-2013
ITAÚ	Liebherr HS855-2007	80.536	80.536	-	48	UF	junio-2011
ITAÚ	BG -28 #1220	123.317	123.317	-	48	UF	julio-2011
ITAÚ	Link Belt LS108	149.000	99.333	49.667	48	UF	junio-2012
ITAÚ	Boart Long Year	35.692	35.692	-	37	UF	julio-2011
ITAÚ	Perforadora hidráulica Tamrock	48.429	48.429	-	36	UF	diciembre-2011
ITAÚ	Perforadora Hidráulica Klemm Modelo KR808-2D año2010	160.912	96.547	64.365	24	UF	agosto-2012
ITAÚ	GRUA LIEBHERR	539.775	460.888	78.886	36	UF	abril-2012
SANTANDER	Bomba y Planta de Mezclado Jet Grouting	151.844	56.941	94.902	36	UF	agosto-2013
SCOTIABANK	GRUA AMERICAN MODELA A 1500 HC AÑO 1999 (USADA)	39.059	39.059	-	60	UF	abril-2011
SCOTIABANK	2 GRUA TEREX HC - GRUA TORRE POTAIN	233.980	233.980	-	36	UF	diciembre-2011
SCOTIABANK	CAMION MACK	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.

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES

El detalle de este rubro al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

		30.09.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Proveedores	11 685 633	22.728.161	13.182.439
Anticipo clientes	7.322.130	23.810.756	17.936.760
Documentos por pagar	19.007.763	130.758	252.195
Retenciones		3.043.668	3.712.467
Dividendos por pagar		2.585.941	6.742.584
Otras cuentas por pagar		1.876.154	209.252
Totales		54.175.438	42.035.697

20. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

Este rubro al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, corresponde principalmente a la provisión por déficit en filiales y el detalle es el siguiente;

	Saldo al 30.09.2011 M\$	Saldo al 31.12.2010 M\$
Constructora Brotec El y Bravo Izquierdo Ltda	140.405	140.654
Fondo de Inversión Privado BH	1.454	-
Fondo de Inversión Privado Vespucio Sur	48.885	-
Inmobiliaria Balmaceda S.A.	1.134	-
Inmobiliaria Parque Manantial	73.540	25.587
Inmobiliaria San Ignacio	698	709
Inmobiliaria Alto Vitacura S.A.	4.289	-
Inmobiliaria Hnos Amunategui S.A.	2.398	-
Otras cuentas con relacionadas	28.661	165.064
Totales	301.464	332.014

21. OTRAS PROVISIONES A CORTO Y LARGO PLAZO

21.1. Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

Provisiones corrientes	30.09.2011		31.12.2010	
	Corrientes M\$	No corrientes M\$	Corrientes M\$	No corrientes M\$
Provisión gasto post-venta	657.776	-	656.045	-
Otras provisiones	30.000	-	85.079	-
Totales	687.776	-	741.124	-

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.

21.2 Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes

Clase de provisiones	30.09.2011		
	Corriente		
	Garantía post-venta M\$	Otras provisiones M\$	Totales M\$
Saldo inicial al 1.1.2011	656.045	85.079	741.124
Movimientos en provisiones	-	-	-
Incremento (decremento) en provisiones existentes	1.731	(55.079)	(53.348)
Totales	657.776	30.000	687.776

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

22. PATRIMONIO NETO

22.1 Capital suscrito y pagado

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

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

La forma de administrar el capital se hace resguardando una sana estructura financiera, con índices de liquidez, endeudamiento y resguardo patrimonial adecuado.

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\$38.815.664, mediante la emisión de 2.358.434 acciones de pago, sin valor nominal, las que fueron íntegramente suscritas y pagadas.

Al 30 de septiembre de 2011 el capital social asciende a M\$38.815.664.

22.2. 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 30 de septiembre de 2011, el capital de la Sociedad está representado por 454.023.600 X acciones suscritas y pagadas sin valor nominal.

22.3. 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	30.09.2011 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>18.467.761</u>
Efecto en dividendo mínimo	<u>-</u>

- Dividendos pagados 2010

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

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

22.4. Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

Otras partidas del patrimonio	30.09.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Reservas por diferencias de cambio por conversión	(52.444)	(52.444)
Reconocimiento de efectos por conversión	(184.258)	(184.258)
Otros	-	-
Reconocimiento de efecto por unificación de intereses (1)	<u>4.425.341</u>	<u>-</u>
Totales	<u>4.188.639</u>	<u>(236.702)</u>

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

23. CONTRATOS DE CONSTRUCCION

El detalle de los contratos de construcción al 30 de septiembre de 2011 y 2010, es el siguiente;

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

	30.09.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Ingresos ordinarios facturados	107.652.179	133.668.363
Ingresos ordinarios método grado de avance	16.610.757	10.460.110
Total ingresos ordinarios	124.262.937	144.128.473
Margen bruto neto de consolidación	19.422.084	22.169.174

b) Contratos vigentes al final de cada periodo;

	30.09.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Ingresos acumulados reconocidos	145.810.008	122.602.779
Ingresos reconocidos en el ejercicio	99.426.850	87.597.581
Costos acumulados reconocidos	129.435.544	108.668.483
Resultados acumulados reconocidos	16.374.464	13.934.296
Saldo anticipos recibidos	23.810.756	17.936.760
Saldo retenciones aplicadas	4.735.233	3.780.230

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

Septiembre 2011

Contrato	Mandante	% del monto total de los contratos	Monto del contrato (M\$)	Ingresos acumulados	Ingresos del periodo	saldo anticipos	saldo retenciones	% de avance
Montaje Caldera Bocamina	Tecnimont	12,51%	47.162.071	40.441.415	11.025.211	-	358.108	85,75%
Montaje electromecánico	Tecnicas Reunidas	8,68%	32.716.231	32.716.231	38.894	-	-	100,00%
Edificio Nueva Las Condes 6 y 8	Sinergia Inmobiliaria	8,01%	30.191.656	29.755.278	29.755.278	-	-	98,55%
Estanques GNL Quintero	CBI	6,17%	23.262.531	23.262.531	5.462	-	-	100,00%

Diciembre 2010

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

d) Contratos con otras entidades;

Al 30 de septiembre 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 reconocido : M\$ 443.807
Riesgo asociado : El proyecto presenta un avance del 39,43% acumulado. Este contrato presenta un riesgo controlado y que por su naturaleza es habitual a este tipo de proyectos.

Nombre entidad : **Consorcio Cerro Provincia S.A.**
Nombre proyecto : Construcción Clínica Universidad de los Andes
Participación : 33,33%
Capital aportado : M\$ 40.000
Resultado acumulado reconocido : M\$ 28.058
Riesgo asociado : El proyecto presenta un avance del 5,45% acumulado. Este contrato presenta un riesgo controlado y que por su naturaleza es habitual a este tipo de proyectos.

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 acumulado reconocido : M\$ 304.263

24. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

24.1. Ingresos ordinarios

El detalle de los Ingresos de actividades ordinarias para los periodos terminados al 30 de septiembre 2011 y 2010 es el siguiente:

	30.09.2011 M\$	30.09.2010 M\$
Venta de viviendas	10.597.045	4.397.394
Otras ventas y servicios		
Ventas y servicios varios	267.060	257.124
Otras venta de existencias	1.862.223	1.887.225
Otras prestaciones	876.489	390.684
Ingresos por arriendos	457.322	615.768
Ventas ingeniería y construcción		
Contratos suma alzada	<u>121.030.761</u>	<u>102.065.358</u>
Totales	<u><u>135.090.900</u></u>	<u><u>109.613.553</u></u>

24.2. Otros ingresos

El detalle de los Otros ingresos por función para los periodos terminados al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

	30.09.2011 M\$	30.09.2010 M\$
Utilidad en venta de inversiones	28.178	560
Ingresos por arriendo bodega	45.144	2.372
Ingresos por arriendo equipos	71.176	41.339
Ingresos por facturación de otros servicios	148.722	184.682
Otros	<u>98.852</u>	<u>8.512</u>
Totales	<u><u>392.072</u></u>	<u><u>237.465</u></u>

25. COMPOSICION DE RESULTADO RELEVANTES

25.1. Costos de Ventas

El detalle de los Costos de ventas para los periodos terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Materiales de construcción	30.757.401	27.980.591
Mano de Obra	34.071.580	27.426.468
Sub-contratos de especialidad	24.368.205	26.360.985
Servicios de construcción	14.893.289	9.896.802
Depreciación	895.386 +	954.291
Otros costos	7.453.421	2.284.057
Totales	<u>112.439.282</u> ✓	<u>94.903.194</u> ✓

25.2. Gastos de administración

El detalle de los Gastos de administración para los periodos terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	30.09.2011 M\$	30.09.2010 M\$
Remuneraciones de administración	(5.715.029)	(3.762.728)
Honorarios de administración	(387.940)	(380.788)
Gastos generales	(1.270.899)	(673.750)
Gastos de mantención oficina central	(52.117)	(39.246)
Gastos de mantención stock	(36.909)	(12.616)
Gastos de comercialización	(652.648)	(667.815)
Amortización intangibles	(47.119)	(40.069)
Depreciaciones	(833.245) +	(447.558)
Donaciones	(16.287)	(11.697)
Contribuciones	(254)	-
Otros	(52.916)	(32.304)
Totales	<u>(9.065.363)</u>	<u>(6.068.571)</u>

+ ≠ nota 46 3 (pág 52)

25.3. Otros gastos por función

El detalle de los Otros gastos por función para los periodos terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	30.09.2011 M\$	30.09.2010 M\$
Pérdida en venta de activo fijo	(535)	(155.305)
Pérdida de activos incobrables	(123.393)	(68.214)
Multas e intereses	(4.181)	(7.803)
Castigos de activos fijos	(194.653)	-
Otros gastos fuera de explotación	(2.167)	(791)
Totales	<u>(324.929)</u>	<u>(232.113)</u>

25.4. Ingresos Financieros

El detalle de los Ingresos financieros para los periodos terminados al 30 de septiembre 2011 y 2010 es el siguiente:

	30.09.2011 M\$	30.09.2010 M\$
Intereses depositos a plazo	99.039	45.043
Intereses fondos mutuos	210.737	14.570
Reajustes e intereses por activos financieros	620.104	42.205
Otros	1.531	34.351
Totales	<u>931.411</u>	<u>136.169</u>

25.5. Costos Financieros

El detalle de los Costos financieros para los periodos terminados al 30 de septiembre 2011 y 2010 es el siguiente:

	30.09.2011 M\$	30.09.2010 M\$
Intereses por leasing	(94.322)	(168.314)
Intereses créditos bancarios	(441.594)	(487.762)
Gastos Bancarios	(62.864)	(96.876)
Otros gastos financieros	(81.302)	(7.121)
Totales	<u>(680.082)</u>	<u>(760.073)</u>

25.6. Resultados por unidades de reajustes

El detalle de los Resultados por unidades de reajustes para los periodos terminados al 30 de septiembre 2011 y 2010 es el siguiente:

	30.09.2011	30.09.2010
	M\$	M\$
Reajustes por empresas relacionadas	870.748	593.919
Reajustes de impuestos	44.126	(9.144)
Reajustes otros activos	(305.446)	(19.935)
Reajuste de préstamos bancarios	455	-
Reajustes de otros pasivos	<u>135.735</u>	<u>303.441</u>
Totales	<u><u>745.618</u></u>	<u><u>868.281</u></u>

26. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

El detalle de las participaciones no controladas es el siguiente:

SOCIEDAD FILIAL	30-09-2011						
	Participación Controladora	Participación de terceros %	Total	Patrimonio M\$	Resultados M\$	Interés minoritario	
						Patrimonio M\$	Resultados M\$
FILIALES DIRECTAS							
Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción	99,98000%	0,02%	100,00%	(6.976.553)	2.254.853	(1.395)	451
Echeverría Izquierdo Inmobiliaria e Inversiones	97,70000%	2,30%	100,00%	(10.428.636)	(1.386.491)	(239.859)	(31.889)
El Asesoría y Gestión S.A.	99,00000%	1,00%	100,00%	40.630	41.685	406	417
Pilotes Terratest	50,00000%	50,00%	100,00%	(8.400.532)	(2.638.772)	(4.200.266)	(1.319.386)
VSL Chile	50,00000%	50,00%	100,00%	(3.178.123)	(585.377)	(1.589.062)	(292.689)
Echeverría Izquierdo Montajes Industriales	99,98000%	0,02%	100,00%	(6.085.931)	(8.320.206)	(1.217)	(4.160.103)
Pilotes Terratest Argentina	99,94000%	0,06%	100,00%	(3.341)	4.974	(2)	3
Pilotes Terratest Peru	99,99000%	0,01%	100,00%	(1.017.989)	(76.769)	(102)	(8)
Inmobiliaria La Capilla, S.A.	49,99000%	50,01%	100,00%	(24.323)	87.043	(12.164)	43.530
Inmobiliaria Recoleta 5200	50,00000%	50,00%	100,00%	(175.162)	195.706	(87.581)	97.853
Montaje Industriales, Consorcio Echeverría Izquierdo, Pares y Alvarez	66,66000%	33,34%	100,00%	(814.417)	(91.024)	(271.527)	(30.347)
Consorcio Soletanche Bachy	50,00000%	50,00%	100,00%	(2.086)	280	(1.043)	140
Cumbres Blancas, S.A. Plaza Bulnes FIP	50,00000%	50,00%	100,00%	(1.979.436)	(2.347.804)	(989.718)	(1.151.067)
Inmobiliaria Ines Rivas - La Cisterna	99,99000%	0,01%	100,00%	30.563	40.503	3	4
Inm. Independencia-Zañartu S.A.	99,00000%	1,00%	100,00%	(10.000)	50	(100)	1
Inmobiliaria La Moneda	99,00000%	1,00%	100,00%	9.252	19.252	94	193
Total						(7.393.533)	(6.842.897)

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

27. 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 30 de septiembre de 2011 y 31 diciembre de 2010, la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Situación financiera y Estados de Resultados se presenta a continuación:

Estados de Situación Financiera al 30.09.2011	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	950.711	27.719.821	-	28.670.532
Otros activos no financieros	806.272	-	-	806.272
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	2.641.349	40.433.033	-	43.074.382
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.586.871	4.450.510	(4.462.538)	2.574.843
Inventarios	9.582.766	12.010.368	-	21.593.134
Cuentas por cobrar por Impuestos corrientes	50.497	3.418.122	-	3.468.619
Total de Activos corrientes	16.618.466	88.031.854	(4.462.538)	100.187.782
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	-	18.600	-	18.600
Activo por impuestos diferidos	29.088	1.734.186	-	1.763.274
Inversiones utilizando el metodo de la participacion	2.047.638	31.709.761	(28.034.199)	5.723.200
Plusvalia	-	689.840	-	689.840
Activos intangibles distinto de la Plusvalia	-	129.018	-	129.018
Propiedades, planta y equipo	33.189	14.462.565	-	14.495.754
Total de Activos no corrientes	2.109.915	48.743.970	(28.034.199)	22.819.686
Total de activos	18.728.381	136.775.824	(32.496.737)	123.007.468
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	5.074.752	1.538.519	-	6.613.271
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	206.205	53.969.233	-	54.175.438
Cuentas por Pagar a entidades relacionadas, corrientes	3.018.790	3.106.427	(4.462.539)	1.662.678
Provisiones corrientes	-	687.776	-	687.776
Cuentas por pagar impuestos corrientes	-	3.044.077	-	3.044.077
Total de Pasivos Corrientes	8.299.747	62.346.032	(4.462.539)	66.183.240
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	-	2.015.399	-	2.015.399
Pasivos por Impuestos diferidos	-	2.006.693	-	2.006.693
Pasivos por Impuestos diferidos	-	301.464	-	301.464
Total de Pasivos no corrientes	-	4.323.556	-	4.323.556
Total de pasivos	8.299.747	66.669.588	(4.462.539)	70.506.796
Patrimonio				
Capital emitido	7.963.653	49.063.072	(18.211.061)	38.815.664
Ganancias (pérdidas) acumuladas	1.636.787	11.438.681	(10.972.632)	2.102.836
Otras Reservas	207.056	8.915.700	(4.934.117)	4.188.639
Otras participaciones en el patrimonio	621.138	688.783	6.083.612	7.393.533
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	10.428.634	70.106.236	(28.034.198)	52.500.672
Participaciones no controladoras	10.428.634	70.106.236	(28.034.198)	52.500.672
Patrimonio total	18.728.381	136.775.824	(32.496.737)	123.007.468
Total de patrimonio y pasivos	18.728.381	136.775.824	(32.496.737)	123.007.468

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

Estados de Resultados al 30.09.2011
Estado de Resultados

	Unidades de negocio			
	Desarrollo	Ingeniería y	Eliminaciones	Consolidado
	Inmobiliario	Construcción		
	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	10.827.963	124.262.937	-	135.090.900
Costo de ventas	(7.598.429)	(104.840.853)	-	(112.439.282)
Ganancia bruta	3.229.534	19.422.084	-	22.651.618
Otros ingresos, por función	71.769	320.303	-	392.072
Gasto de administración	(1.031.863)	(8.033.500)	-	(9.065.363)
Otros gastos, por función	(155.327)	(169.602)	-	(324.929)
Pérdida en venta de activo fijo	-	(30.964)	-	(30.964)
Utilidad en venta de Activo Fijo	-	39.505	-	39.505
Ingresos financieros	35.741	895.670	-	931.411
Costos financieros	(216.873)	(463.209)	-	(680.082)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios	579.396	5.448.274	(4.853.658)	1.174.012
Resultados por unidades de reajuste	(102.645)	848.263	-	745.618
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	2.409.732	18.276.824	(4.853.658)	15.832.898
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	9.279	(3.269.238)	-	(3.259.959)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	2.419.011	15.007.586	(4.853.658)	12.572.939
Ganancia (pérdida)	2.419.011	15.007.586	(4.853.658)	12.572.939
Ganacia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	1.386.490	14.977.860	(10.634.308)	5.730.042
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	1.032.521	29.726	5.780.650	6.842.897
Ganancia (pérdida)	2.419.011	15.007.586	(4.853.658)	12.572.939

Estados de Resultados al 30.09.2010
Estado de Resultados

	Unidades de negocio			
	Desarrollo	Ingeniería y	Eliminaciones	Consolidado
	Inmobiliario	Construcción		
	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	4.533.055	105.080.498		109.613.553
Costo de ventas	(3.249.083)	(91.654.111)		(94.903.194)
Ganancia bruta	1.283.972	13.426.387	-	14.710.359
Ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros				
Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros				
Otros ingresos, por función	5.680	231.785		237.465
Gasto de administración	(754.537)	(5.314.034)		(6.068.571)
Otros gastos, por función	(156.199)	(75.914)		(232.113)
Utilidad en venta de Activo Fijo	-	463.604		463.604
Ingresos financieros	5.747	130.422		136.169
Costos financieros	(124.631)	(635.442)		(760.073)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios	60.194	6.609.891	(5.610.833)	1.059.252
Resultados por unidades de reajuste	67.234	801.047		868.281
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	387.460	15.637.746	(5.610.833)	10.414.373
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	8.463	(1.396.290)		(1.387.827)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	395.923	14.241.456	(5.610.833)	9.026.546
Ganancia (Pérdida)	395.923	14.241.456	(5.610.833)	9.026.546
Ganacia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	109.437	14.135.313	(7.816.748)	6.428.002
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	286.486	106.143	2.205.915	2.598.544
Ganancia (pérdida)	395.923	14.241.456	(5.610.833)	9.026.546

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. ✓

28. 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.

Se han registrado provisiones en función de la estimación de sentencias desfavorables, de acuerdo a la opinión de nuestros asesores legales.

Al 30 de Septiembre de 2011 se encuentra provisionada la suma de M\$173.600.

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.

Juicio caratulado "**Ramírez Ramírez con Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A.**", por indemnización por enfermedad laboral. Juicio seguido ante el Juzgado de Letras Coronel, bajo el Rol O-29-2011.

Juicio caratulado "**Sanhueza y otros 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 Rol 2479-2008.

Juicio caratulado "**Belmar y otros 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 Rol 2502-2008.

Juicio caratulado "**Vargas y otros con Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A.**", por indemnización por accidente de trabajo. Juicio seguido ante el 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Talcahuano, bajo el Rol 109-2007.

Juicio caratulado "**Terreu 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-12-2010.

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.

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.

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

3.- Juicios laborales

Juicio caratulado "**Caballero con Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.**", por Despido injustificado. Juicio seguido ante el 7° Juzgado Laboral de Santiago, bajo el Rol 146-2009.

Juicio caratulado "**Milla Gutiérrez con Echeverría Izquierdo Ingeniería y Construcción S.A.**", por despido injustificado. Juicio seguido ante el 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, bajo el Rit O-2536-2011.

Juicio caratulado "**Figuroa Jhonny con Consorcio Hospital de Rancagua S.A.**", por despido injustificado. Juicio seguido ante el 1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, bajo el Rit O-2481-2011.

Juicio caratulado "**Figuroa Giorgio con Consorcio Hospital de Rancagua S.A.**", por despido injustificado. Juicio seguido ante el 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, bajo el Rit O-2490-2011.

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 Rit O-516-2011.

Juicio caratulado "**Henríquez con VSL Sistemas Especiales de Construcción S.A.**", por despido injustificado y nulidad de despido. Juicio seguido ante el 4° Juzgado Laboral de Santiago, bajo el Rol 928-2009

Juicio caratulado "**Romero con Pilotes Terratest S.A.**", por despido injustificado. Juicio seguido ante el 6° Juzgado Laboral de Santiago, bajo el Rol 142-2008.

Juicio caratulado "**Soto con Pilotes Terratest S.A.**", por despido injustificado. Juicio seguido ante el 5° Juzgado Laboral de Santiago, bajo el Rol 106-2009.

Juicio caratulado "**Aburto con Pilotes Terratest S.A.**", por despido injustificado. Juicio seguido ante el 1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, bajo el Rit O-957-2011.

Juicio caratulado "**Pilotes Terratest S.A. con Coronado**", por desafuero sindical. Juicio seguido ante el Juzgado de Letras de Colina, bajo el Rol O-70-2011.

Juicio caratulado "**Badilla con Pilotes Terratest S.A.**", por despido injustificado. Juicio seguido ante el Juzgado de Letras del Trabajo de Rancagua, bajo el Rit O-196-2011.

Juicio caratulado "**Rosellini con Pilotes Terratest S.A.**", por despido indirecto. Juicio seguido ante el 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, bajo el Rit O-3226-2011.

Juicio caratulado "**Tapia con Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A.**", por despido injustificado. Juicio seguido ante el Juzgado de cobranza laboral y previsional de Valparaíso, bajo el Rit C-25-2011.

Juicio caratulado "**Ferreira con Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A.**", por cobro ejecutivo de prestaciones laborales. Juicio seguido ante el Juzgado de Letras del Trabajo de Antofagasta, bajo el Rol J-49-2009.

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.

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.

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.

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.

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.

Juicio de quiebra caratulado "**VSL y otros con Inmobiliaria y ISJ Método S.A.**", por verificación de crédito. Juicio seguido ante el 8° Juzgado Civil de Santiago, bajo el Rol 30622-2008.

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.

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.

Juicio caratulado "**Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A. con Metalúrgica Antahuara**", por Gestión Preparatoria de Notificación Judicial de Protesto de Cheque. Juicio seguido ante el 10° Juzgado Civil de Santiago, bajo el Rol 31682-2008.

5.- Juicios Arbitrales

Juicio arbitral caratulado "**Empresa de Servicios de Aseo y Hormigones Minder y Collarte Limitada con Consorcio Hospital de Rancagua S.A.**" por indemnización derivada de incumplimiento de contrato. Juicio seguido ante árbitro perteneciente al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, Sr. Raúl Valdivia Ojeda.

6.- Procedimientos Tributarios

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.

II.- CONTINGENCIAS

1.- Avales, Codeudas, Prendas.

Mediante Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 3 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 que se tomen en el Banco BBVA, hasta por un monto global de 38.354 UF; boletas por concepto de fiel cumplimiento de contrato que se tomen en el Banco BBVA, hasta por un monto global de 63.646 UF, y boletas de garantía de mantenimiento que se tomen con el Banco BBVA, hasta por un monto global de 31.823 UF.

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 electromagnético 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 Boleta de garantía para garantizar la devolución del anticipo hasta por un monto de 137.250 UF, Boleta de garantía para garantizar el fiel cumplimiento del contrato hasta por un monto de 91.500 UF y Boleta de Garantía para garantizar la correcta ejecución de los trabajos hasta por un monto de 45.750 UF.

Mediante Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 09 de diciembre 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 los trabajos incluidos en el contrato “Campiche 240 MW Fired Power Plant Project”, para el proyecto denominado “POSCO-Nueva Ventanas” asuma la sociedad Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A. para con el Banco Corpbanca, en virtud del otorgamiento de Boleta de garantía para garantizar la devolución del anticipo por un monto de 111.150 UF, Boleta de garantía para garantizar el fiel cumplimiento del contrato por un monto de 55.575 UF y Boleta de Garantía para garantizar la correcta ejecución de los trabajos por un monto de 27.788 UF.

Mediante Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 13 de agosto de 2009, Echeverría Izquierdo S.A. se constituyó en aval, fiador y codeudor solidario del 50% de las obligaciones que, con objeto de financiar su capital de trabajo, asuma la sociedad Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A. para con el Banco BBVA en virtud del otorgamiento de un crédito estructurado por M\$2.000.000.-

Mediante Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 14 de enero de 2010, Echeverría Izquierdo 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 por hasta US\$10.000.000 con vencimiento hasta el día 31/12/2012; Operaciones de forward y derivados en general por hasta US\$10.000.000 con vencimiento hasta el día 31/12/2012; 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, que hoy equivalen a UF160.579,17 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, que hoy equivalen a UF642.316,92 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.

Mediante Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 01 de septiembre de 2010, Echeverría Izquierdo S.A. se constituyó en aval, fiador y codeudor solidario del 50% de las obligaciones que, con objeto de participar en la licitación privada para la construcción del proyecto denominado “Ampliación Campamento 5.400” convocado por la empresa Minera Escondida Limitada, asuma la Sociedad Sabinco S.A. para con el Banco Security en virtud del otorgamiento de la Boleta de Garantía para garantizar la seriedad de la oferta del proceso de Licitación: 25613-220-SR1-UA00-00001, denominado “Ingeniería, Suministro y Montaje Ampliación Campamento 5400, para el Proyecto EXPANSIÓN DE CAMPAMENTO 5400.”, boleta n° 278803 por un monto global de 35.181,73 Unidades de Fomento, más intereses y/o comisiones según corresponda y con vencimiento al 08/01/2011.

Mediante Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 04 de octubre de 2011, Echeverría Izquierdo 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.

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.

Fianza otorgada por Echeverría Izquierdo Montajes Industriales S.A. para garantizar obligaciones de la sociedad “Montaje Industrial Consorcio Echeverría Izquierdo, Parés y Álvarez Ltda.” constituyéndose en fiador y codeudor solidario frente al Banco Scotiabank y al Banco Estado a fin de asegurar las obligaciones adquiridas por el Consorcio con tales bancos para efectos de obtener el financiamiento necesario y requerido para ejecutar el contrato denominado “LNG Truck Loading Facility”, suscrito con GNL Quintero S.A.

3.- Hipotecas

Al 30 de septiembre de 2011, la Sociedad presenta las siguientes hipotecas con cláusula de garantía general a favor de las siguientes instituciones financieras.

Acreedor de la Garantía	Deudor	Relación	Garantía	Bien	Valor hipoteca M\$
Banco Itaú	Inmobiliaria Inés Rivas S.A.	filial	hipoteca	Existencias	1.374.615
Banco Estado	Inmobiliaria La Moneda S.A.	filial	hipoteca	Terreno	1.671.035
Banco Estado	Inmobiliaria Recoleta 5200 Ltda.	filial	hipoteca	Existencias	5.724.432

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

Acreedor de la Garantía	Deudor	Relación	Garantía	Bien	Valor hipoteca M\$
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

29. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS:

I.- Garantías entregadas.

Institución Financiera	Períodos	
	30.09.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Banco BBVA	4.769.559	8.780.306
Banco BICE	650.476	3.114.667
Banco Corpbanca	863.968	2.716.256
Banco de Chile	14.819.978	7.508.269
Banco Estado	1.425.000	8.269.833
Banco Itaú	-	1.121.116
Banco Santander	1.627.527	11.131.591
Banco Scotiabank	3.466.074	861.384
Banco Security	1.583.821	2.489.962
TOTALES	29.206.403	45.993.384

II.- Garantías recibidas.

El detalle de las garantías recibidas es el siguiente;

Bancos	Año 2011		Año 2010	
	Monto	%	Monto	%
Banco BBVA	236.103	6%	-	0%
Banco Bice	28.650	1%	54.561	3%
Banco Chile	913.154	24%	78.028	5%
Banco Hsbc	107.824	3%	-	0%
Banco Itau	625.562	16%	307.204	19%
Banco Internacional	22.792	1%	-	0%
Banco Radobonk	30.087	1%	-	0%
Banco Santander	672.530	17%	471.714	29%
Banco Scotiabank	101.008	3%	73.258	5%
Banco Security	114.612	3%	242.260	15%
Banco Estado	11.986	0%	154.044	10%
BCI	735.774	19%	206.537	13%
Letras de cambio	75.033	2%	30.223	2%
EIMI	197.465	5%		
TOTALES	3.872.581	100,00%	1.617.828	100,00%

30. MEDIO AMBIENTE

Al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, la Sociedad no ha efectuado desembolsos por este concepto.

31. COSTOS POR PRÉSTAMOS

Al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, la Sociedad no ha capitalizado intereses pagados devengados provenientes de deudas que financien exclusivamente activos calificados, por cuantas estas son financiadas vía traspaso de cuentas corrientes mercantiles, las cuales no generan intereses.

32. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Factores de Riesgo:

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

Riesgo asociado a ciclos económicos y variables económica

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

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

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

Por otra parte, la venta de viviendas orientadas a los segmentos medios y altos depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés y de las expectativas económicas del consumidor. En particular, las decisiones de compra de viviendas son fuertemente influenciadas por las expectativas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de cumplir con pagos de créditos hipotecarios. Incrementos en las tasas de interés y el resultante aumento en el costo de financiamiento, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente afectar la demanda por viviendas mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos.

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

Riesgo de tipo de cambio y variaciones de costos de insumos

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

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

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

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

Riesgo político y regulatorio

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

En el negocio de Desarrollo Inmobiliario, las actividades de la Sociedad están sujetas a una serie de regulaciones, y dependen además del otorgamiento de permisos y licencias de construcción, uso de suelos y regulaciones ambientales. La industria está sujeta a modificaciones a la actual regulación en cuanto a obtención de permisos, planos reguladores, leyes tributarias, exigencias ambientales e inversión obligatoria. Cambios de este tipo pueden afectar la factibilidad y rentabilidad de los proyectos del Grupo Echeverría Izquierdo.

Riesgo de competencia

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

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

Riesgos operacionales

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

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

Disponibilidad de terrenos

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

Análisis de Sensibilidad

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

	30.09.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Préstamos Bancarios corrientes	5.074.753	3.905.659

Si se considera que dichas obligaciones de tasa variable se incrementarían en 100 puntos bases, esto entregaría un efecto negativo de M\$48.617 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.

33. GANANCIA POR ACCIÓN Y UTILIDAD LÍQUIDA DISTRIBUIBLE

Ganancia por acción

	30.09.2011	30.09.2010
	\$/acción	\$/acción
Ganancia por acción	1.262	4.291

34. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 28 de Noviembre de 2011, en Junta Extraordinaria de Accionistas se acordó, entre otras materias: 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 M\$51.754.216 mediante la emisión de 151.341.200 acciones sin valor nominal las que a esta fecha no se encuentran pagadas, modificar los estatutos de la Sociedad (nota 1. d)), renovar íntegramente el Directorio y fijar su remuneración y, aumentar a siete el número de directores.

La Sociedad se encuentra en el proceso de registro de la Sociedad en la Superintendencia de Valores y Seguros.

Entre el 1 de octubre y el 15 de diciembre de 2011, fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, no existen otros hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.

* * * * *