









Memoria anual 2011







## CALIDAD POR DENTRO Y POR FUERA

Almagro S.A. es una sociedad anónima, inserta en la industria inmobiliaria desde 1977. Desde entonces, ha desarrollado y construido más de 11.300 viviendas, lo que implica una superficie de más de 1.700.000 m<sup>2</sup> edificados.

El principal objetivo de la empresa es generar relaciones de largo plazo con nuestros clientes que se traduzcan en ventas crecientes y clientes satisfechos, acompañándolos en su ciclo de vida con calidad por dentro y por fuera.

# INDICE

1. ALMAGRO EL ARTE Y LA EDUCACION	Pag 9
2. PROPIEDAD DE LA EMPRESA	Pag 12
· Documentos constitutivos	
· Distribución de la propiedad	
· Ficha estadística resumida	
3. CARTA DEL PRESIDENTE	Pag 15
4. ORGANIZACION	Pag 18
· Organizaciones filiales y coligadas	
· Estructura societaria	
· Organigrama funcional S.A.	
· Directorio	
· Gerencia	
5. NUESTROS PROYECTOS	Pag 24
6. ALMAGRO EN EL 2011	Pag 34
· Ventas	
· Nuevos proyectos	
· Futuros proyectos	
· Construcción	
· Personal	
· Dividendos repartidos	
7. ESTADOS FINANCIEROS	Pag 46
· Informe de los auditores independientes	
· Estados consolidados de situación financiera	
· Estados consolidados de resultados integrales	
· Estados consolidados de flujo de efectivo	
· Estados de cambios en el patrimonio neto	
· Criterios contables aplicados	
· Análisis razonado	



01 ALMAGRO  
EL ARTE Y LA EDUCACION



01  
ALMAGRO  
EL ARTE Y LA  
EDUCACIÓN





Almagro S.A. ha mantenido durante quince años una fructífera relación con el arte y la promoción del patrimonio cultural del país. En conjunto con la Corporación Amigos del Arte se han producido siete libros de gran formato inmortalizando la obra de los grandes artistas chilenos Gonzalo Cienfuegos, Benito Rojo, Benjamín Lira y Rodolfo Opazo.

Durante 2011, Almagro S.A. ha continuado su apoyo a PAN, espacio de desarrollo artístico del Barrio Infante de Santiago que se levanta en lo que fue una antigua panadería de barrio. Hoy constituye un lugar en donde conviven talleres de artistas visuales, tutorías de arte, trabajo de gestión cultural, encuentros que promueven la reflexión teórica y artística y un programa de exposiciones que combina muestras de taller y experimentación.

Junto a Amigos del Arte, Almagro S.A. apoyó la producción del libro PAN, que busca reflexionar respecto a problemáticas relativas al arte contemporáneo chileno en general, indagar sobre la experiencia de espacios de arte independiente y además, dar cuenta sobre lo que sucede en PAN. El libro, que cuenta con un catálogo de fotografías de las principales obras de los artistas, contiene además ensayos de connotados teóricos y críticos de arte de nivel internacional.

Almagro S.A. ha seguido promoviendo el arte desde sus proyectos inmobiliarios. Es así como durante 2011 se realizaron exposiciones en Concepción, Viña del Mar, Antofagasta y en Santiago, en los departamentos piloto de los edificios El Alarife, Sucre, Amancay, Chacabuco 1010, Las Flores, Costanera, Peumo y Terramar. Durante las exposiciones se exhibieron obras de artistas tales como Francisca Lagos, Francisca Coddou, María Paz Contreras, Francisco Perú, Carolina García-Huidobro, Carolina Balmaceda, Paula Amengual, Luz María Braithwaite, Magdalena Errázuriz y Pola Alcalde, entre otros.

En el ámbito de la Educación, Almagro S.A. tiene un compromiso permanente con la Corporación Educacional y Cultural Emprender. En el año 2011 se mantuvo el programa de voluntariado corporativo iniciado el año anterior, el cual está orientado a proyectos con el Colegio Emprender de Larapinta. En particular este año se desarrolló exitosamente el trabajo de Mentorías a alumnos de Tercero Medio. Este voluntariado es asistido por la Fundación Trascender.



02 PROPIEDAD  
DE LA EMPRESA

## DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS

Almagro S.A. se constituyó en la ciudad de Santiago, bajo la razón social de Inversiones del Este Limitada, por escritura pública de fecha 10 de noviembre de 1981, otorgada ante el Notario Don Raúl Undurraga Laso. Extracto de su estatuto social se inscribió a fojas 20.965 número 11.556 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1981. El extracto de la escritura se publicó en el diario oficial n° 31.116 con fecha 14 de noviembre de 1981.

Constructora Almagro S.A. se constituyó en la ciudad de Santiago, bajo la razón social de Constructora Almagro Limitada, por escritura pública de fecha 12 de septiembre de 1979, otorgada ante el Notario Don Enrique Morgan Torres. Extracto de su estatuto social se inscribió a fojas 11.921 número 7.427 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1979. El extracto de la escritura se publicó en el diario oficial n° 30.470 con fecha 21 de septiembre de 1979.

## DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD

### PRINCIPALES ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2011, el capital de Almagro S.A. se divide en 183.147.890 acciones ordinarias, de una serie, sin valor nominal, íntegramente suscrita y pagada. A esa fecha los accionistas de la sociedad son los siguientes:

Accionista	Socovesa	Inmobiliaria Socovesa Stgo. S.A.
Nº de acciones suscritas	183.147.889	1
Nº de acciones pagadas	183.147.889	1
% de propiedad	100%	0%

### CONTROL DE LA SOCIEDAD

Almagro S.A. es controlada por Socovesa S.A.

# FICHA ESTADISTICA RESUMIDA

ESTADISTICAS AÑOS 2000 AL 2011

	1999	2000	2001	2002	2003	PCGA						IFRS		
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2009	2010	2011
ventas físicas (unidades)	328	248	279	296	345	450	633	686	701	702	780	780	834	1.042
ventas monetarias (MUF)*	1.310	1.028	1.158	1.625	2.008	2.313	2.626	3.046	3.367	3.086	3.489	3.489	4.051	4.420
nivel de actividad actual (MUF)**	469	582	401	750	980	1.303	1.426	1.691	1.919	1.974	1.277	1.277	1.392	1.656
ingresos de explotación (MUF)*	1.382	1.208	1.236	1.333	2.192	2.259	2.550	3.068	3.179	3.530	3.785	3.702	4.023	3.916
resultado operacional (MUF)	311	227	191	150	274	297	363	489	446	480	478	755	917	793
utilidad del ejercicio (MUF)	142	64	77	79	150	163	196	283	102	319	208	589	649	626
patrimonio (MUF)	938	942	959	978	1.173	1.685	1.735	2.150	2.128	2.384	2.480	2.335	2.794	3.036
activos operacionales (MUF)	2.218	1.918	2.054	2.795	3.306	3.981	4.727	5.769	7.294	7.245	6.597	6.000	6.789	8.214
resultado op./ ing. explotación (%)	22,5	18,8	15,5	11,2	12,5	13,2	14,3	15,9	14,0	13,6	12,6	20,4	22,8	20,2
resultado op./ activos op. (%)	14,0	11,8	9,3	5,3	8,3	7,5	7,7	8,5	6,1	6,6	7,3	12,6	13,5	9,6
resultado op./ patrimonio (%)***	34,6	23,9	20,1	15,3	25,8	20,6	21,6	27,6	21,2	22,4	20,6	37,7	36,9	28,6
ut. ejercicio/ ing. explotación (%)	10,1	5,3	6,2	5,9	6,9	7,2	7,7	9,24	3,21	9,06	5,50	15,92	16,13	16,0
ut. ejercicio/ patrimonio (%)***	15,8	6,7	8,1	8,0	14,2	11,3	11,7	16,0	4,8	14,9	9,0	29,4	26,1	22,6
leverage	1,23	1,04	1,10	1,73	1,66	1,26	1,74	1,60	2,37	2,01	1,79	1,86	1,67	1,87

(\*) Las ventas físicas y las ventas monetarias corresponden al 100% de las promesas firmadas durante el año respectivo, por esta razón las ventas monetarias no coinciden con los ingresos de explotación.

(\*\*) El nivel de actividad corresponde al costo directo anual de construcción, según los estados de pago de cada proyecto.

(\*\*\*) El Patrimonio que se considera para efectos del cálculo de los índices financieros es el Patrimonio Promedio. Este se calcula como el promedio ponderado de los patrimonios mensuales considerando tanto la distribución de dividendos como ganancias y/o pérdidas generadas en cada mes.



03 CARTA  
DEL PRESIDENTE

*Estimado(a) accionista:*

## EL AÑO 2011

El año 2011 fue un año en que el mundo pasó de una relativamente optimista visión de comienzos de año, a una percepción crecientemente negativa por la situación de Europa en general y de Grecia y el resto de los países PIIGS en particular, lo que se tradujo en turbulencias económicas que redujeron el crecimiento del PIB mundial desde un 5% del año 2010 a sólo un 3,8% el año 2011. Chile sin embargo, en cuanto a su economía interna pudo desacoplarse de esa percepción negativa y de esa reducción en la tasa de crecimiento. Así, la economía finalmente creció un 6%, cifra prácticamente igual al incremento del PIB del año previo. Ese crecimiento se generó acompañado de una inflación moderada, una decreciente tasa de desempleo, y un incremento en los salarios reales escenario que ocasionó un ambiente positivo para el desarrollo de la industria inmobiliaria en general.

En el caso de Almagro S.A., los resultados del año tanto en términos de utilidades como de ventas y en línea con ese escenario positivo previamente descrito, fueron sustancialmente mejores de lo esperado. Efectivamente, habíamos proyectado ventas

(en términos de promesas de compra-venta) por MUF 4.003 y las ventas reales en los mismos términos fueron de MUF 4.420, es decir 10.4% superior a lo inicialmente proyectado. Respecto a las utilidades la situación fue aún mejor por cuanto de una proyección de MUF 487 las utilidades reales fueron de MUF 626, es decir 28.5% superior a lo proyectado.

Este aumento en las utilidades y en las ventas se pudo lograr tanto por la muy valiosa colaboración de la fuerza de ventas, como por la excelente labor del equipo de construcción que logró anticipar el término de importantes proyectos lo que posibilitó que ellos pudieran escriturarse durante el período contable del año 2011. Lo anterior permitió que las escrituraciones del año llegaran a la cifra de MUF 3.814, guarismo superior en un 9,8% a lo proyectado.

Durante el año 2011 Almagro S.A. afianzó su presencia en los distintos mercados en los que la empresa opera. Así en Santiago en términos de facturaciones anuales mantuvo su participación en 5,3% del mercado de departamentos nuevos, mientras que aumentó su participación en Antofagasta llegando a un 29,9% (\*).

(\*) Según tamaños de mercado informados por el CBR para los años 2010 y 2011.

## EL AÑO 2012

Para el año 2012 esperamos que la economía mundial se seguirá viendo afectada por los vaivenes de la economía europea y por las dudas sobre un eventual enfriamiento de la economía china, pero con la expectativa de que Estados Unidos retome la senda del crecimiento, lo que de confirmarse permitirá que la tasa de crecimiento de la economía mundial sea similar o sólo levemente inferior a la del año 2011.

Para Chile esperamos un año de crecimiento del PIB entre 4% y 5% anual, lo que sin ser como los dos años previos, es un incremento razonable, que unido a una inflación contenida, tasas de interés moderadas, una alta tasa de empleo y un crecimiento de los salarios reales, auguran nuevamente un escenario positivo para la industria inmobiliaria. Para Almagro S.A. también esperamos que el 2012 sea un buen año, pero inferior al 2011 en términos de utilidades, debido principalmente al bajo stock de producto terminado y por terminar con que cuenta la empresa, lo que imposibilitará crecer en escrituraciones que son la base de los ingresos contables que en definitiva generan las utilidades.

A futuro prevemos una leve disminución de nuestros márgenes de operación producto de un encarecimiento de los precios de los terrenos, y de la mano de obra, pero pensamos más que compensar dicha reducción con un aumento de los volúmenes de producción, lo que nos permitirá a futuro mantener la rentabilidad sobre el patrimonio en niveles superiores a los del mercado.

En esta labor seguiremos contando con la invaluable colaboración de todo nuestro equipo, incluyendo personal de obra, administrativos, técnicos, profesionales y ejecutivos, los cuales han sido y seguirán siendo la clave para lograr el éxito continuado de nuestra empresa. Para el año 2012 además estamos desarrollando un programa interno para enfatizar la CALIDAD como eje central de nuestras actividades a todo nivel. Esperamos que ello se trasunte en una optimización de nuestros productos y servicios para nuestros clientes, que son la base de nuestro desarrollo futuro.

*Hugo Ovando Z.  
Presidente del Directorio*



# 04 ORGANIZACION

## ORGANIZACIONES FILIALES Y COLIGADAS

Almagro S.A. tiene una estructura organizacional separada en sociedades filiales, que le permite un mayor grado de control de gestión y una correcta implementación del sistema de participación de las utilidades sobre la base de resultados que es tradicional en nuestra empresa.

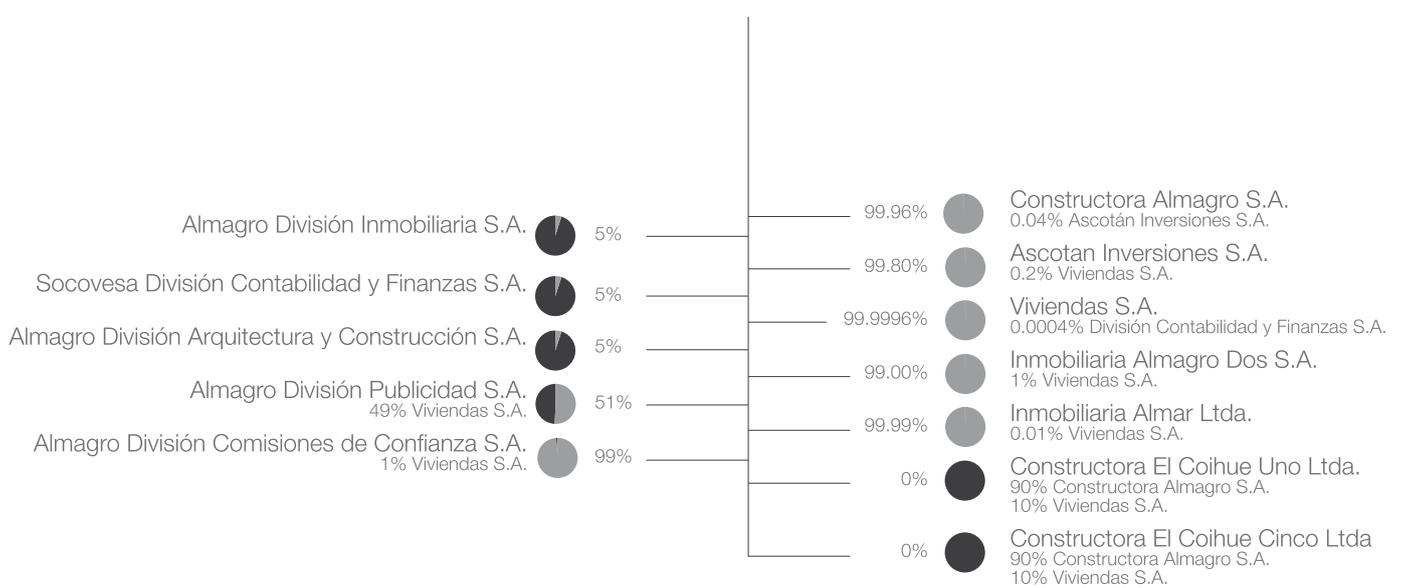
Conforme a lo anterior, la estructura societaria consolidada de Almagro S.A. está formada por las siguientes sociedades:

nombre sociedad	actividad económica	% participación consolidada
Constructora Almagro S.A.	Construcción de viviendas	100,00
Constructora El Coihue Uno Ltda.	Construcción de viviendas	100,00
Constructora El Coihue Cinco Ltda.	Construcción de viviendas	100,00
Ascotán Inversiones S.A.	Confección de muebles/ Arriendo maquinarias	100,00
Almagro División comisiones de Confianza S.A.	Corretaje de propiedades / Inmobiliaria (inv. en bienes raíces)	100,00
Inmobiliaria Almagro Dos S.A.	Inmobiliaria (in en bienes raíces)	100,00
Viviendas S.A.	Constructora	100,00
Almagro División Publicidad S.A.	Prestación de servicios de publicidad	100,00
Almagro División Inmobiliaria S.A.	Prestación servicios estudios de mercado e inmobiliarios	5,00
Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A.	Prestación servicios contables y administrativos	5,00
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	Prestación servicios arquitectura y construcción	5,00
Inmobiliaria Almar Ltda.	Inmobiliaria (inversión en bienes raíces)	100,00

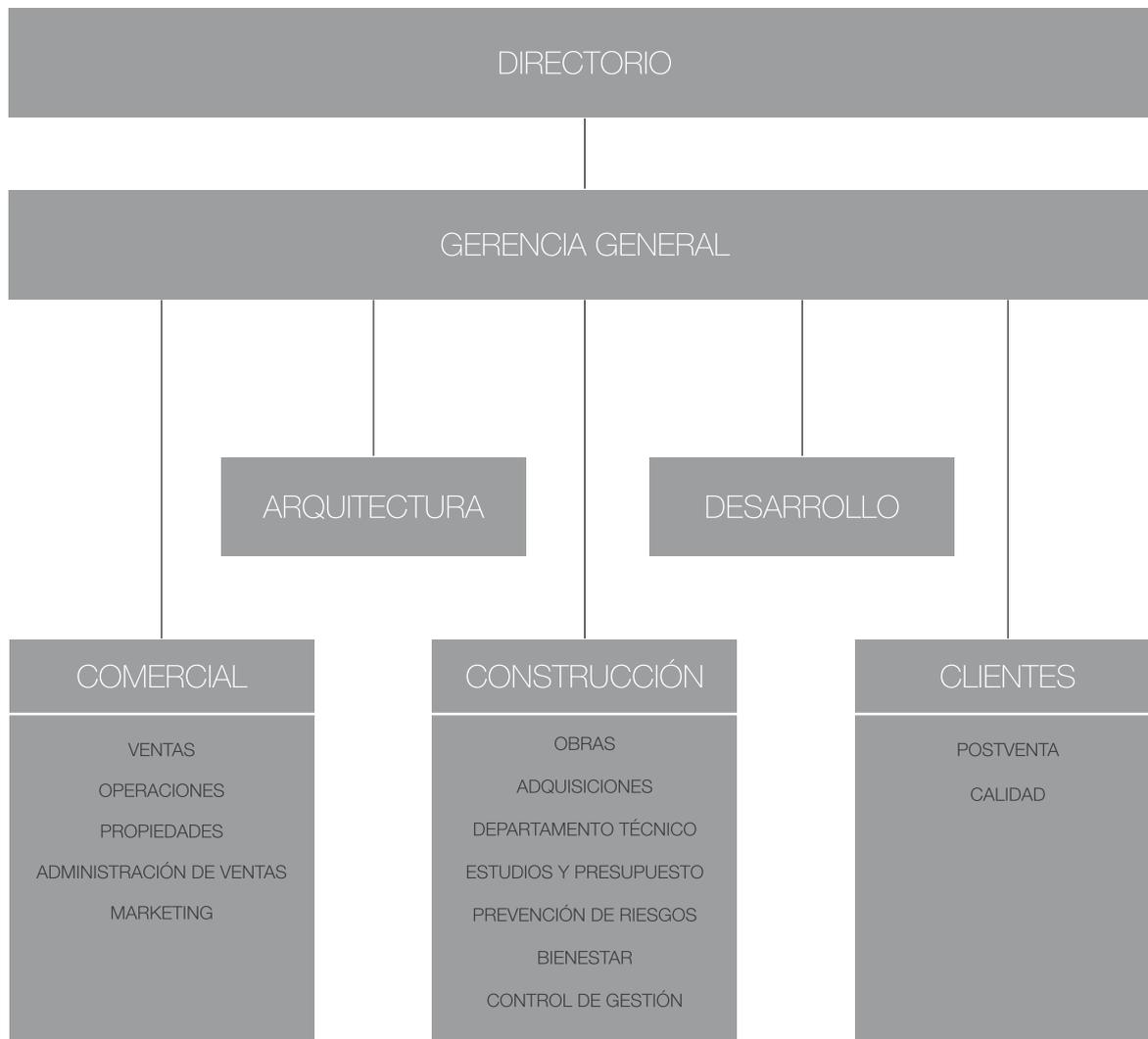
Todas las filiales y coligadas prestan servicios directa o indirectamente a Almagro S.A. con excepción de Almagro División Comisiones de Confianza S.A. que también presta servicios a clientes de Almagro S.A.

# ESTRUCTURA SOCIETARIA

Almagro S.A.



# ORGANIGRAMA FUNCIONAL ALMAGRO S.A.



## DIRECTORIO

En conformidad con lo establecido en los estatutos de la empresa, con fecha 28 de Abril de 2011 se celebró la Vigésimo Tercera Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, en la cual por unanimidad se procedió a reelegir a los directores señores Hugo Ovando Zeballos, René Castro Delgado, Javier Gras Rudloff, Mauricio Varela Labbé y Christian Dabovich Gras.

El Directorio por tanto queda integrado por las siguientes personas:

Presidente

**Hugo Ovando Zeballos**  
Ingeniero Comercial PUC  
MBA U. Chicago

Vicepresidente

**René Castro Delgado**  
Ingeniero Civil U. de Chile

Directores

**Javier Gras Rudloff**  
Factor de Comercio

**Christian Dabovich Gras**  
Factor de Comercio

**Mauricio Varela Labbé**  
Ingeniero Comercial PUC  
MBA New York University

## GERENCIA

La Gerencia de Almagro S.A. al 31 de Diciembre de 2011 estaba compuesta por los siguientes miembros:

Gerente General

**Enrique Quevedo Luarte**

Ingeniero Comercial Pontificia Universidad Católica de Chile

Gerente Comercial

**Pablo Hachim Guzmán**

Ingeniero Civil Industrial Pontificia Universidad Católica de Chile  
MBA Pontificia Universidad Católica de Chile

Gerente de Construcción

**José Ignacio Tirado Krüger**

Constructor Civil Pontificia Universidad Católica de Chile

Gerente de Arquitectura

**Daniel Álamos Ovejeros**

Arquitecto Universidad Católica de Valparaíso

Gerente de Desarrollo

**Rodrigo Bertelsen Díaz**

Ingeniero Civil de Industrias Pontificia Universidad Católica de Chile  
MBA University of Michigan

Gerente de Clientes

**Claudio Bravo González**

Constructor Civil Pontificia Universidad Católica de Valparaíso



# 05 NUESTROS PROYECTOS

# LA DEHESA

## PROYECTOS EN DESARROLLO

### El Peñón

59 dptos  
5.953 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2011 - 13

### El Puente

59 dptos  
4.716 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2012-13

### Los Olivos de San Rafael

12 dptos  
8.732 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2011-13

### Parque Las Encinas

32 dptos  
4.800 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2011-12

### Jardines del Candil: El Alarife

32 dptos  
9.241 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2009 - 11

## PROYECTOS TERMINADOS

### Puente viejo: Costanera

55 dptos  
6.490 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2010 - 11

### Jardines del Candil: El Vigía

63 dptos  
10.990 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2009 - 11

### Jardines del Candil: El Sereno

32 dptos  
9.757 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2006 - 08

### Jardines del Candil: El Comendador

64 dptos  
12.463 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2006 - 08

### Puente viejo: Calicanto

63 dptos  
13.105 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2007 - 09

### La Llavería III

27 casas  
7.403 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2006 - 07

### La Llavería II

42 casas  
10.973 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2005 - 06

### La Llavería I

40 casas  
11.227 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2004 - 05

### Mirador de los Trapenses

33 casas  
9.155 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2003 - 04

### Jardín de los Trapenses II

57 casas  
14.924 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2002 - 03

### Del Marqués

16 casas  
2.136 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1990

### Parque la Dehesa

28 casas  
3.974 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1988 - 89

### Del Fundador

18 casas  
2.780 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1988

### Del Comendador

28 casas  
3.822 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1987

### El Candil

14 casas  
1.911 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1986

### La Capellanía

6 casas  
1.800 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1984

# LAS CONDES

## PROYECTOS EN DESARROLLO

### Nuestra Señora del Rosario

33 dptos  
8.747 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2011 - 13

### Miguel Ángel

61 dptos  
15.287 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2012-14

### Lorenzo de Medici

76 dptos  
8.418 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2010 - 12

### Buonarotti

36 dptos  
21.009 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2007 - 09

## PROYECTOS TERMINADOS

### Vivaldi

36 dptos  
12.812 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2009 - 11

### Verdi

72 dptos  
22.530 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2007 - 11

### Medici

36 dptos  
15.246 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2007 - 09

### Noruega 2445

48 dptos  
14.453 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2007 - 09

### Botticelli

36 dptos  
16.926 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2005 - 07

### Kennedy 7779

28 dptos  
8.468 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2005 - 07

### El Cid

52 dptos  
12.548 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2006 - 07

### Mirasol

52 dptos  
8.901 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2005 - 07

### Visviri II

90 dptos  
16.331 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2005 - 07

### El Prado II

60 dptos  
14.063 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2004 - 05

### Upsala

60 dptos  
13.307 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2004 - 06

### Noruega

34 dptos  
8.012 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2004 - 06

### Helsinki

23 dptos  
8.235 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2004 - 05

### Visviri

90 dptos  
14.874 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2004 - 05

### Oslo

39 dptos  
5.913 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2004 - 05

### Marco Polo

56 dptos  
11.391 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2004 - 06

### Zamora 4891

102 dptos  
16.837 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2004 - 05

### Jardín del Sol

64 dptos  
12.989 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2003 - 04

### Zamora 4909

60 dptos  
13.261 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2002 - 04

### Los Vikingos

27 dptos  
9.409 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2002 - 04



# LAS CONDES

## PROYECTOS TERMINADOS

### Da Vinci

42 dptos  
16.878 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2001 - 02

### El Parque

84 dptos  
13.375 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2001 - 02

### Sol del Norte

60 dptos  
12.610 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2001 - 03

### Amanecer

84 dptos  
14.908 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2000 - 02

### Sol del Alba

63 dptos  
12.982 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2000 - 01

### El Prado

60 dptos  
10.240 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2000 - 01

### Cordillera

56 dptos  
7.567 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2000 - 01

### El Galeón

90 dptos  
14.006 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1999 - 00

### Calatrava

56 dptos  
5.931 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1999

### Kennedy 7447

84 dptos  
21.677 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1998 - 99

### Domingo Bondi

48 dptos  
5.995 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1997 - 98

### Bello Horizonte II

60 dptos  
9.344 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1997 - 98

### Bello Horizonte I

60 dptos  
9.344 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1997 - 98

### Magallanes

60 dptos  
12.530 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1997 - 98

### Valle Alegre

62 dptos  
14.258 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1996 - 97

### Colón

60 dptos  
12.604 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1996 - 97

### Robinson Crusoe II

48 dptos  
6.598 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1996 - 98

### Robinson Crusoe I

48 dptos  
6.598 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1996 - 97

### Medinacelli II

48 dptos  
6.000 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1995 - 96

### Medinacelli I

48 dptos  
6.000 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1995 - 96

### Domingo Bondi

44 dptos  
6.050 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1994 - 95

### Pontevedra

52 dptos  
6.400 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1994 - 95

### Manquehue Sur

52 dptos  
10.500 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1993 - 94

### Flandes

48 dptos  
5.100 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1992 - 93

### Sol del Alba

16 dptos  
2.896 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1990

### El Corregidor

28 dptos  
4.455 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1990

### Los Navegantes

43 dptos  
5.307 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1987 - 88

### Los Navegantes I

43 dptos  
6.433 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1987 - 88

# VITACURA

## PROYECTOS EN DESARROLLO

### Bicentenario 4017

16 dptos  
4.772 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2010 - 11

## PROYECTOS TERMINADOS

### Candelaria 4330

24 dptos  
11.055 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2009 - 11

### Espoz 3300 (etapa II)

106 dptos  
25.634 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2008 - 10

### Espoz 3300 (etapa I)

78 dptos  
21.863 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2006 - 08

# PROVIDENCIA

## PROYECTOS EN DESARROLLO

### Hernando de Aguirre

35 dptos  
6.6.921 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2011-12

### Las Flores II

42 dptos  
6.755 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2011-13

### Silvina Hurtado

71 dptos  
10.056 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2011-13

### Las Flores

48 dptos  
6.411 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2009 - 11

## PROYECTOS TERMINADOS

### Ramón Sotomayor 2980

44 dptos  
7.243 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2008 - 10

### Pérez Valenzuela 1209

96 dptos  
7.000 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2008 - 10

### Campanario

76 dptos  
11.378 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2007 - 08

### Suecia 939

96 dptos  
13.380 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2006 - 08

### Fundadores: Don Diego

43 dptos  
9.391 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2007 - 08

### Fundadores: Don Hernando

43 dptos  
10.425 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2006 - 08

### Barros Errázuriz

81 dptos  
8.465 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2006 - 08

### Andorra

76 dptos  
11.321 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2006 - 07

### Biarritz 1919

54 dptos  
8.807 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2005 - 07

### Lyon 889

48  
8.561 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2003 - 04

### Lyon 1280

24 dptos  
5.232 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1998 - 99

### California

39 dptos  
5.867 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1996 - 97

### Lyon 1717

40 dptos  
5.200 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1995 - 96

### Plaza Suecia

32 dptos  
4.800 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1993 - 94

### Plaza Real

56 dptos  
8.062 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1992 - 93

### Almería

24 dptos  
2.090 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1991 - 92

05

NUESTROS  
PROYECTOS

## Atalaya

12 dptos  
2.235 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1991 - 92

# ÑUÑO

## PROYECTOS EN DESARROLLO

Palqui	Francisco de Villagra 327 Asturias	Sucre 1911 Peumo	Sucre 1911 Quillay
97 dptos 10.657 m <sup>2</sup> totales	119 dptos 16.753 m <sup>2</sup> totales	68 dptos 9.373 m <sup>2</sup> totales	36 dptos 4.929 m <sup>2</sup> totales
Año construcción: 2011-13	Año construcción: 2011-12	Año construcción: 2009 - 11	Año construcción: 2009 - 11

## PROYECTOS TERMINADOS

3 Antonios 377	Atalaya	Quirihue	Campanario II
73 dptos 8.322 m <sup>2</sup> totales	168 dptos 22.390 m <sup>2</sup> totales	78 dptos 10.800 m <sup>2</sup> totales	30 dptos 3.250 m <sup>2</sup> totales
Año construcción: 2007 - 09	Año construcción: 2007 - 09	Año construcción: 2004 - 05	Año construcción: 1993 - 94
Campanario I	El Roble	El Nogal	El Ciruelo
30 dptos 3.250 m <sup>2</sup> totales	25 dptos 2.410 m <sup>2</sup> totales	25 dptos 2.410 m <sup>2</sup> totales	25 dptos 2.410 m <sup>2</sup> totales
Año construcción: 1993 - 94	Año construcción: 1991 - 92	Año construcción: 1991	Año construcción: 1991
El Aromo	El Hidalgo	Puerta de Hierro	Puerta del Sol
25 dptos 2.040 m <sup>2</sup> totales	20 dptos 2.040 m <sup>2</sup> totales	32 dptos 2.601 m <sup>2</sup> totales	32 dptos 2.830 m <sup>2</sup> totales
Año construcción: 1988 - 89	Año construcción: 1988 - 89	Año construcción: 1986	Año construcción: 1985
Cañada del Sol	La Fuente	La Portada	Don Diego
48 dptos 3.721 m <sup>2</sup> totales	24 dptos 1.957 m <sup>2</sup> totales	32 dptos 2.360 m <sup>2</sup> totales	12 dptos 1.006 m <sup>2</sup> totales
Año construcción: 1983 - 84	Año construcción: 1982	Año construcción: 1981	Año construcción: 1979 - 80

# LA REINA

## PROYECTOS TERMINADOS

Parque del Rey	Cuadra del Fundador
19 casas 2.233 m <sup>2</sup> totales	18 dptos 2.815 m <sup>2</sup> totales
Año construcción: 1985	Año construcción: 1981

## SANTIAGO CENTRO

PROYECTOS EN DESARROLLO

### Altamira

234 dptos  
19.213 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2011-13

## PROYECTOS TERMINADOS

### Blanco Encalada II

218 dptos  
16.095 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2008 - 10

### Blanco Encalada I

285 dptos  
20.939 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2006 - 08

## CIUDAD EMPRESARIAL

### PROYECTOS TERMINADOS

#### Jardín de la Ciudad: Burgos

61 dptos  
11.025 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2006 - 07

#### Jardín de la Ciudad: Alcántara

83 dptos  
11.530 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2005 - 07

#### Jardín de la Ciudad: Málaga

60 dptos  
10.608 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2003-04

## CHICUREO

### PROYECTOS TERMINADOS

#### Brisas Norte II

24 casas  
4.585 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2005 - 07

#### Valle Norte II

37 casas  
5.962 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2005 - 07

#### Valle Norte

36 casas  
6.348 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2003 - 04

#### Brisas Norte I

20 casas  
4.578 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2003-04



05

NUESTROS  
PROYECTOS

# HUECHURABA

## PROYECTOS TERMINADOS

Las Patahuas de Huechuraba IV

17 casas  
2.085 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2004 - 05

Las Patahuas de Huechuraba III

22 casas  
2.698 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2003 - 04

Las Patahuas de Huechuraba II

12 casas  
1.490 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2002 - 03

Las Patahuas de Huechuraba I

20 casas  
3.303 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2001 - 02

# SAN MIGUEL

## PROYECTOS EN DESARROLLO

Aranjuez

162 dptos  
16.976 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2009-11

## PROYECTOS TERMINADOS

Florenzia

52 dptos  
9.648 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2007-09

Venecia

143 dptos  
16.997 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2007 - 09

Versailles

66 dptos  
11.015 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2005 - 07

El Escorial

131 dptos  
14.772 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2005 - 06

Primera Avenida

52 dptos  
5.447 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2004 - 05

Tercera Avenida

56 dptos  
5.813 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2003 - 04

Fontana del Sol II

74 dptos  
6.888 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2003 - 04

Teresa Vial

60 dptos  
7.605 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2002 - 03

Blanco Viel

56 dptos  
6.533 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2000

Fontana del Sol I

90 dptos  
6.705 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1999

La Marina II

52 dptos  
4.993 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1998 - 99

Segunda Avenida

56 dptos  
5.770 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1997 - 98

Cuarta Avenida

60 dptos  
6.012 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1997

La Marina I

52 dptos  
4.993 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1996 - 97

Atalaya

56 dptos  
5.400 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1994 - 95

# ANTOFAGASTA

## PROYECTOS EN DESARROLLO

### Áncora

150 dptos  
19.292 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2011-13

### Copacabana

213 dptos  
21.566 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2011-14

### Ipanema

122 dptos  
21.469 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2011-13

### Amancay

114 dptos  
17.439 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2010 - 12

### Náutico

118 dptos  
15.838 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2010 - 12

### Cascadas del Sur: Puyehue

149 dptos  
18.282 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2009 - 11

## PROYECTOS TERMINADOS

### Punta Angamos

211 dptos  
20.737 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2009 - 11

### Cascadas del Sur: Trancura

113 dptos  
16.736 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2008 - 10

### Cascadas del Sur: Laja

150 dptos  
16.239 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2007 - 09

### Cascadas del Sur: Petrohué

114 dptos  
18.973 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2006 - 08

### Alcazar del Mar III

66 dptos  
7.408 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2005 - 07

### Grecia

64 dptos  
9.065 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2004 - 06

### Mirador del Sur III

61 dptos  
6.208 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2003 - 04

### Alcázar del Mar II

54 dptos  
6.206 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2002 - 03

### Alcázar del Mar I

50 casas  
6.358 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2000

### Mirador del Sur II

59 dptos  
5.966 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1900 - 00

### Mirador del Sur I

59 dptos  
5.966 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1999

### El Roble

62 dptos  
6.700 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1997 - 98

### Arrecife IV

58 dptos  
8.000 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1997 - 98

### El Nogal

62 dptos  
6.700 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1996 - 97

### Arrecife III

58 dptos  
8.000 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1996 - 97

### El Olivo

42 dptos  
4.200 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1995 - 96

### El Cedro

42 casas  
4.200 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1995 - 96

### Arrecife II

45 dptos  
6.000 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1995 - 96

### El Castaño

42 dptos  
4.200 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1995

### Tamarugo

42 dptos  
4.200 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1994 - 95

### Arrecife I

45 dptos  
6.000 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1994

05

NUESTROS  
PROYECTOS

# CONCEPCION

## PROYECTOS EN DESARROLLO

### Chacabuco 1010

114 dptos  
11.699 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2008 - 12

# VIÑA DEL MAR

## PROYECTOS EN DESARROLLO

### Terramar

89 dptos  
13.516 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2010 - 12

# TEMUCO

## PROYECTOS TERMINADOS

### Jardín del Sol II

42 dptos  
6.600 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1994 - 95

### Jardín del Sol I

42 dptos  
6.600 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1993 - 94

# EL TABO

## PROYECTOS TERMINADOS

### Atardecer

46 dptos  
4.366 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1996 - 97

### Miramar

46 dptos  
4.328 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1997

### Terramar

38 dptos  
3.200 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1995 - 96

### Horizonte

38 dptos  
3.200 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 1995 - 96

# SANTO DOMINGO

## PROYECTOS TERMINADOS

### Atalaya IV

34 dptos  
3.955 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2003 - 04

### Atalaya III

30 dptos  
4.394 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2002

### Atalaya II

24 dptos  
3.137 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2001

### Atalaya I

24 dptos  
3.137 m<sup>2</sup> totales

Año construcción: 2000



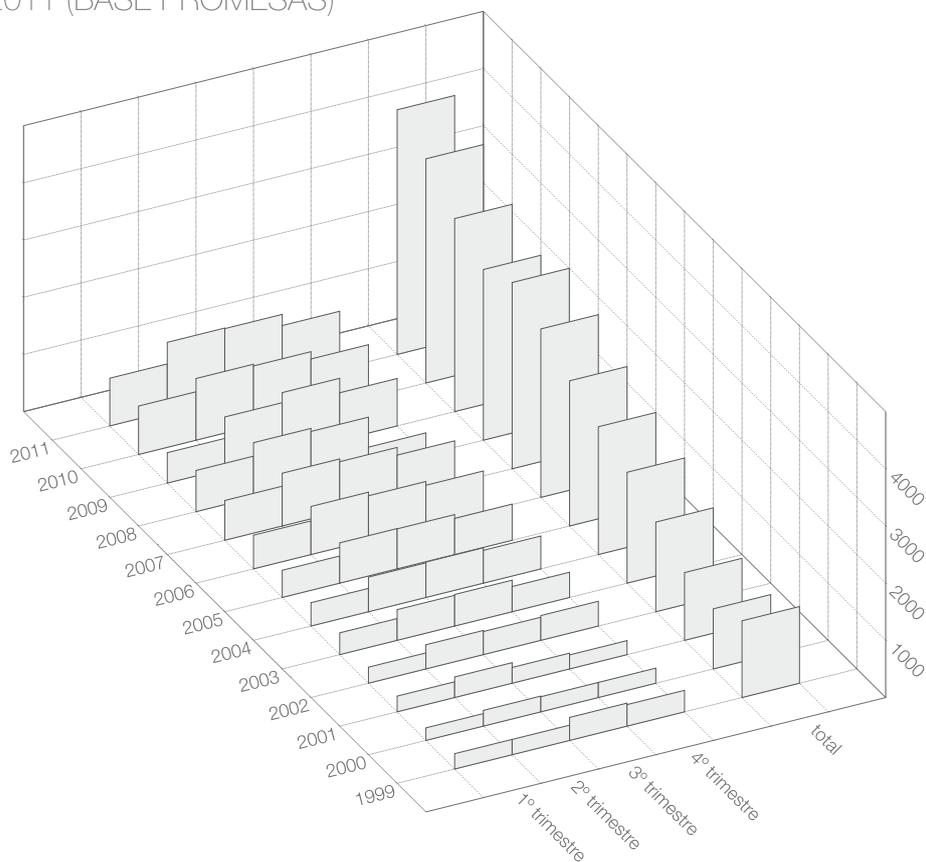
06 ALMAGRO  
EN EL 2011

# VENTAS

Los niveles de ventas a los cuales se hace referencia en los dos siguientes cuadros corresponden a las estadísticas que se llevan en cuanto a promesas de compraventa.

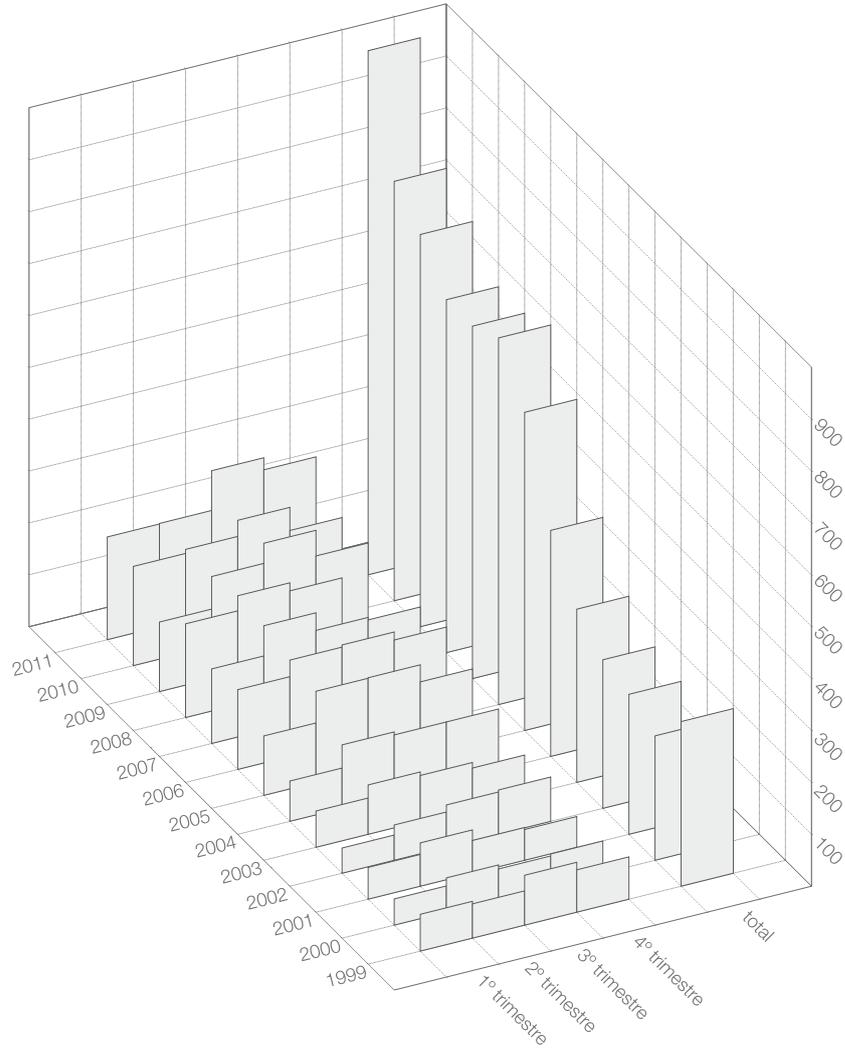
Las ventas medidas en UF tuvieron un crecimiento de 9% respecto del año 2010, mientras que las ventas medidas en unidades físicas crecieron un 25%.

## VENTAS ANUALES EN MILES DE UF 1999 – 2011 (BASE PROMESAS)



Año	I Trimestre	II Trimestre	III Trimestre	IV Trimestre	Total
1999	269	268	399	374	<b>1.310</b>
2000	222	276	265	265	<b>1.028</b>
2001	276	358	277	247	<b>1.158</b>
2002	298	445	426	456	<b>1.625</b>
2003	402	563	578	464	<b>2.008</b>
2004	430	634	647	602	<b>2.313</b>
2005	499	736	730	661	<b>2.626</b>
2006	616	876	811	743	<b>3.046</b>
2007	726	960	910	771	<b>3.367</b>
2008	752	995	940	399	<b>3.086</b>
2009	557	943	1.125	864	<b>3.489</b>
2010	882	1.121	1.090	958	<b>4.051</b>
2011	869	1.258	1.247	1.045	<b>4.420</b>

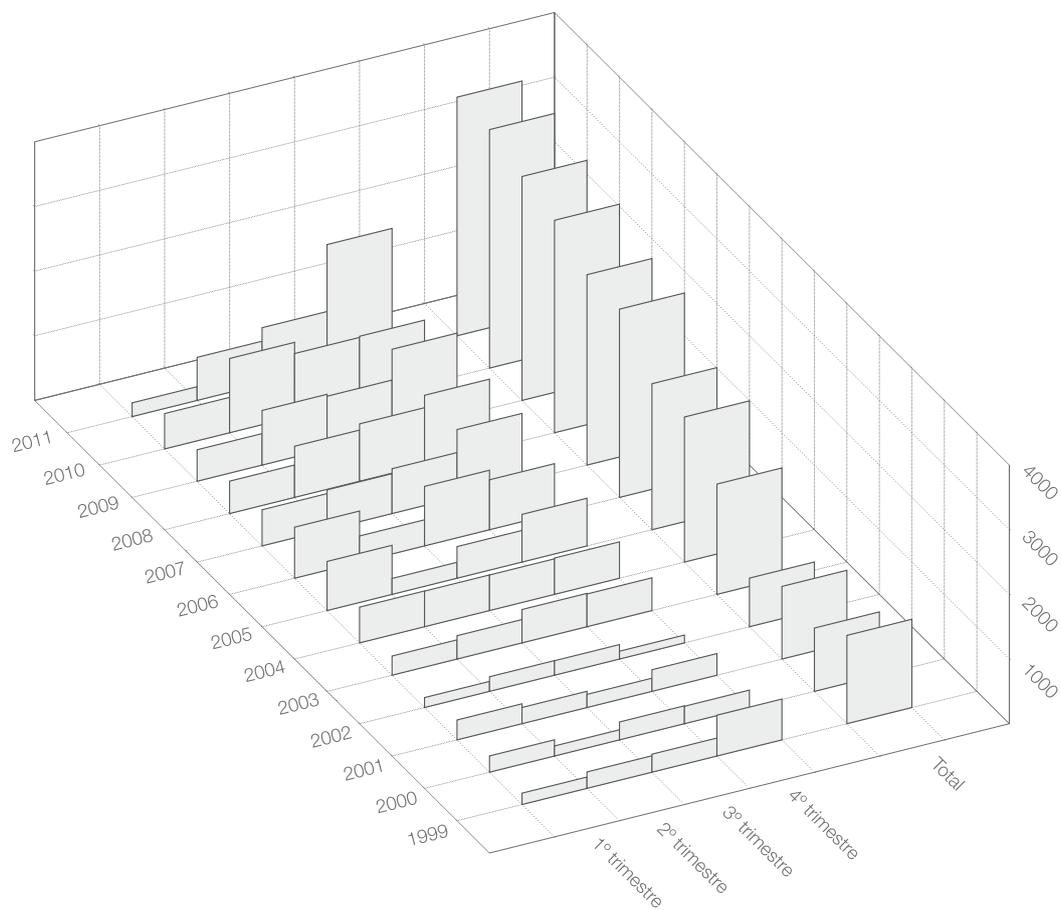
VENTAS ANUALES EN UNIDADES  
FÍSICAS 1999 – 2011 (BASE  
PROMESAS)



Año	I Trimestre	II Trimestre	III Trimestre	IV Trimestre	Total
1999	74	69	100	85	<b>328</b>
2000	53	69	61	65	<b>248</b>
2001	64	87	66	62	<b>279</b>
2002	51	71	85	89	<b>296</b>
2003	73	99	92	81	<b>345</b>
2004	81	127	121	121	<b>450</b>
2005	119	182	183	149	<b>633</b>
2006	150	181	185	170	<b>686</b>
2007	149	209	174	169	<b>701</b>
2008	187	217	201	97	<b>702</b>
2009	139	204	244	193	<b>780</b>
2010	198	206	238	192	<b>834</b>
2011	205	291	285	261	<b>1.042</b>

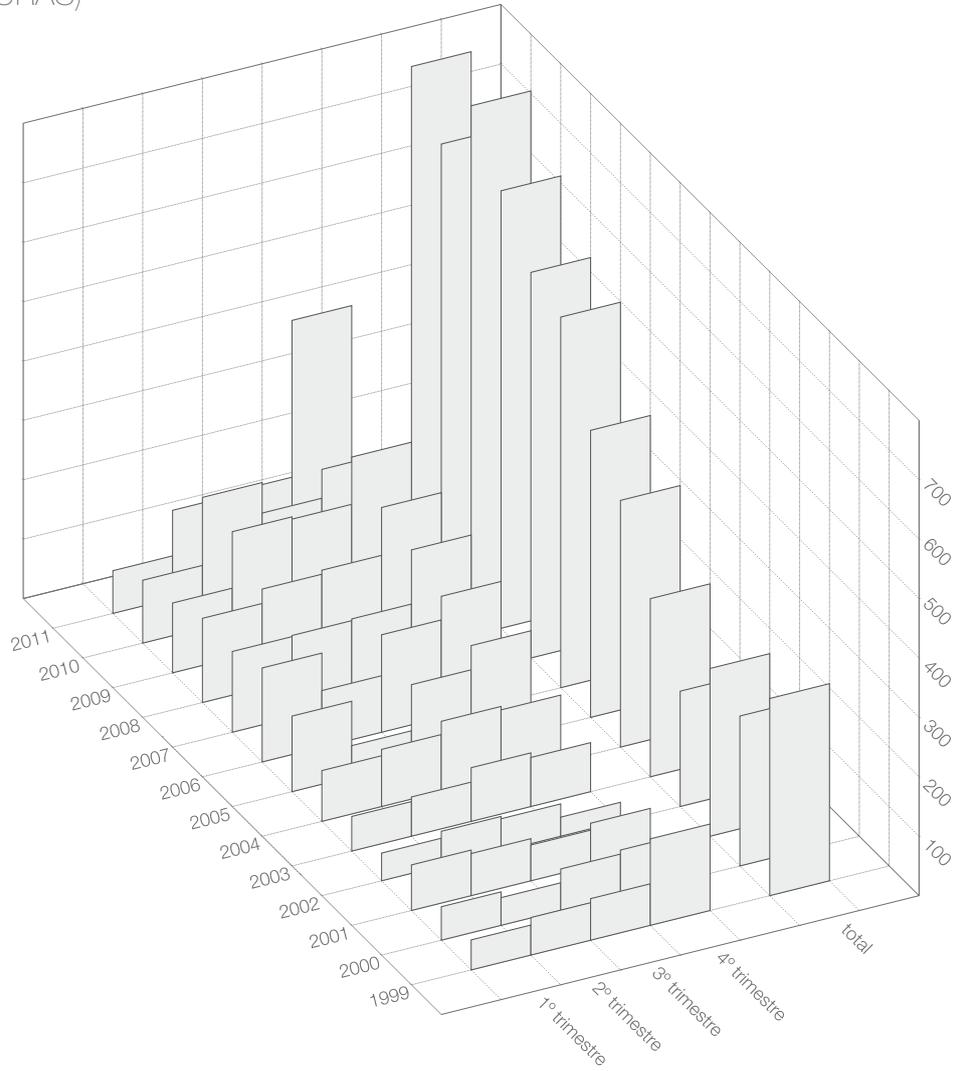
Las ventas en términos de escrituración fueron similares a las del año 2010 medidas en UF, mientras que en unidades físicas crecieron un 11%.

### VENTAS ANUALES EN MILES DE UF 1999 – 2011 (BASE ESCRITURAS)



Año	I Trimestre	II Trimestre	III Trimestre	IV Trimestre	Total
1999	190	271	296	660	<b>1.417</b>
2000	268	170	294	287	<b>1.019</b>
2001	326	268	219	354	<b>1.167</b>
2002	168	242	240	134	<b>784</b>
2003	315	381	541	531	<b>1.768</b>
2004	579	577	576	589	<b>2.322</b>
2005	792	263	513	769	<b>2.337</b>
2006	823	425	958	805	<b>3.011</b>
2007	585	645	724	1.091	<b>3.045</b>
2008	526	825	924	1.122	<b>3.397</b>
2009	511	880	849	1.340	<b>3.580</b>
2010	573	1.193	1.014	1.032	<b>3.812</b>
2011	228	696	911	1.979	<b>3.814</b>

VENTAS ANUALES EN UNIDADES  
FÍSICAS 1999 – 2011 (BASE  
ESCRITURAS)



Año	I Trimestre	II Trimestre	III Trimestre	IV Trimestre	Total
1999	53	66	73	151	<b>343</b>
2000	59	49	73	80	<b>261</b>
2001	80	74	63	75	<b>292</b>
2002	49	61	57	34	<b>201</b>
2003	61	69	94	86	<b>310</b>
2004	89	100	123	117	<b>429</b>
2005	132	55	135	177	<b>499</b>
2006	164	99	170	211	<b>644</b>
2007	141	143	146	240	<b>670</b>
2008	147	172	179	262	<b>760</b>
2009	122	220	216	298	<b>856</b>
2010	110	228	175	225	<b>738</b>
2011	75	154	160	432	<b>821</b>

## DETALLE DE VENTAS 2011 POR COMUNAS

### Promesas

Comuna	Unidades	%	MUF	%
Antofagasta	393	37,72%	1.573	35,58%
Lo Barnechea	131	12,57%	789	17,85%
Las Condes	90	8,64%	722	16,35%
Ñuñoa	99	9,50%	385	8,70%
Providencia	60	5,76%	296	6,70%
Santiago Centro	132	12,67%	230	5,21%
San Miguel	94	9,02%	203	4,59%
Viña del Mar	23	2,21%	100	2,25%
Vitacura	5	0,48%	74	1,68%
Concepción	13	1,25%	38	0,86%
Huechuraba	2	0,19%	10	0,23%
<b>Total</b>	<b>1.042</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.420</b>	<b>100,00%</b>

### Escrituras

Comuna	Unidades	%	MUF	%
Antofagasta	259	31,55%	813	21,31%
Lo Barnechea	120	14,62%	706	18,51%
Las Condes	46	5,60%	668	17,52%
Vitacura	44	5,36%	638	16,72%
Ñuñoa	77	9,38%	292	7,64%
Providencia	58	7,06%	261	6,84%
San Miguel	97	11,81%	212	5,57%
Santiago Centro	116	14,13%	206	5,41%
Huechuraba	4	0,49%	18	0,48%
<b>Total</b>	<b>821</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.814</b>	<b>100,00%</b>

# NUEVOS PROYECTOS

## PROYECTOS INICIADOS EN 2011

Inicio	Proyecto	Ubicación	Unidades	M² Totales
Febrero	Parque Las Encinas A y B	El Taihuén 12.501 - La Dehesa	32	4.800
Marzo	Ipanema	Av. Bernardo O'Higgins 1.602 - Antofagasta	122	21.469
Abril	Altamira	Eleuterio Ramírez 825 - Santiago Centro	206	19.213
Abril	Hernando de Aguirre	Hernando de Aguirre 1.285 - Providencia	35	6.921
Mayo	Ancora	Av. Ejército 02250 - Antofagasta	150	19.292
Mayo	Los Olivos de San Rafael A y B	Av. El Tranque 10.400 - La Dehesa	12	8.732
Mayo	Nuestra Señora del Rosario	Nuestra Señora del Rosario 300 - Las Condes	33	8.747
Junio	El Peñón	El Radal 80 - La Dehesa	59	5.953
Junio	El Puente	El Radal 80 - La Dehesa	59	4.716
Julio	Las Flores II	Amapolas 1.420 - Providencia	42	6.755
Agosto	Palqui	Palqui 2916 - Ñuñoa	97	10.657
Septiembre	Copacabana	Av. Bernardo O'Higgins 1.698 - Antofagasta	213	21.566
Noviembre	Silvina Hurtado	Silvina Hurtado 1.807 - Providencia	71	10.056
Diciembre	Miguel Ángel	Tomás Graham 880 - Las Condes	61	15.287
	<b>Total Proyectos</b>	<b>14</b>	<b>1.192</b>	<b>164.162</b>

06

ALMAGRO  
EN EL 2011

Durante el año 2011 se lanzaron a la venta 14 nuevos proyectos. Éste es el mayor número de proyectos iniciados en un año para Almagro, con el máximo de nuevas unidades ofrecidas al mercado.

Año	Proyectos iniciados	Nº Deptos / Casas	M² totales construídos
2000	5	245	41.690
2001	4	206	45.165
2002	8	321	62.841
2003	12	568	91.864
2004	12	655	117.192
2005	12	709	125.679
2006	12	1.009	158.561
2007	12	960	180.708
2008	6	722	86.402
2009	10	829	120.856
2010	7	587	83.228
2011	14	1192	164.162

**Proyectos iniciados**



**Nº Deptos / Casas**



**M² totales construídos**



## FUTUROS PROYECTOS

Para el año 2012 se espera iniciar la venta y construcción de 14 nuevos proyectos, de los cuales 9 se desarrollarán en Santiago, 3 en Antofagasta y 2 en Viña del Mar

Ciudad	Comuna	Nombre	Total Unidades	Mix	Rango de M <sup>2</sup>
Antofagasta		Aurora	168	2, 3 y 4 dormitorios	77 - 130
Antofagasta		Amura	150	2, 3 y 4 dormitorios	72 - 135
Antofagasta		Leblon	122	2, 3 y 4 dormitorios	77 - 151
Santiago	Las Condes	Bernini	26	3 dormitorios + sala de estar	171 - 222
Santiago	Las Condes	Bramante	48	3 y 4 dormitorios	118
Santiago	Las Condes	Donatello	84	1, 2 y 3 dormitorios	44 - 98
Santiago	Las Condes	Upsala 35	55	2 dormitorios + escritorio	83 - 123
Santiago	Las Condes	Vikingos 6444	62	2 y 3 dormitorios	84 - 125
Santiago	Lo Barnechea	Parque Las Encinas II	32	4 dormitorios	244
Santiago	San Miguel	El Pardo	120	1, 2, 3 y 4 dormitorios	37 - 95
Santiago	Santiago	Altamira II	160	1, 1.5 y 2 dormitorios	34 - 60
Santiago	Ñuñoa	Andalucía	96	2 y 3 dormitorios, 3 dormitorios + sala de estar	76 - 120
Viña del Mar		Terramar II	107	2 y 3 dormitorios, 3 dormitorios + servicios	65 - 162
Viña del Mar		Liquidámbur	88	3 y 4 dormitorios	122 - 149

06

ALMAGRO  
EN EL 2011

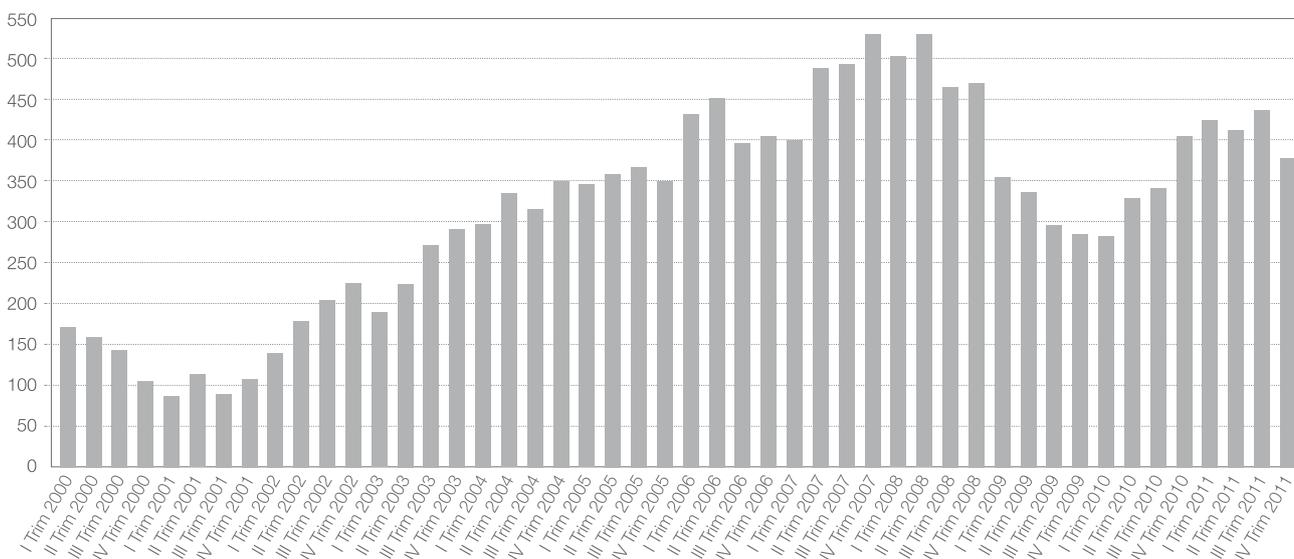
# CONSTRUCCION

## RESUMEN DE ESTADOS DE PAGO ANUALES

El avance físico de las obras, valorizado en UF, de todos los proyectos en construcción según sus estados de pago, registró un aumento de 21% en el año 2011 con respecto al año anterior.

Año	Total (UF)
2000	581.776
2001	401.436
2002	750.119
2003	979.456
2004	1.303.231
2005	1.426.180
2006	1.691.217
2007	1.919.259
2008	1.973.758
2009	1.271.325
2010	1.363.477
2011	1.656.109

## Estado de pago trimestrales años 2000 al 2011



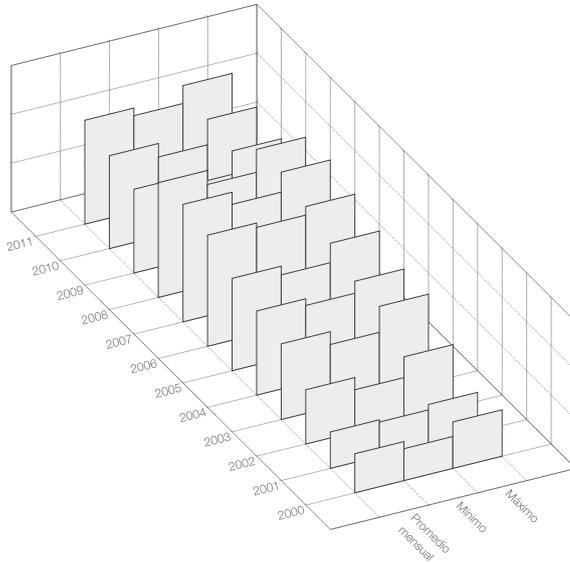
# PERSONAL

## Personal

La cantidad de personas trabajando en forma directa para Almagro S.A. observó un aumento el año 2011 de 12% respecto del año anterior, tal como se aprecia en el cuadro siguiente:

## Personal Almagro y Filiales

Año	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Promedio mensual	784	732	1.087	1.512	1.680	1.842	2.214	2.341	2.287	1.671	1.853	2.072
Mínimo	642	686	844	1.256	1.547	1.669	2.128	2.099	2.009	1.482	1.585	1.920
Máximo	931	792	1.256	1.772	1.785	2.054	2.301	2.496	2.463	1.947	2.091	2.275



## Distribución del personal (al 31 de Diciembre de 2011)

	Matriz	Filiales	Consolidado
Ejecutivos principales	2	4	6
Gerentes	1	19	20
Profesionales y técnicos	69	181	250
Trabajadores	94	1.905	1.999
<b>Total</b>	<b>166</b>	<b>2.109</b>	<b>2.275</b>

# DIVIDENDOS REPARTIDOS

El cuadro siguiente muestra los dividendos repartidos desde 1997 en adelante. En el período entre 1997 y 2009 los montos fueron valorizados al 31 de Diciembre de cada año y en el período siguiente, desde 2010 hasta 2011, los montos fueron valorizados a la fecha de pago del dividendo.

Año	Dividendo Definitivo M\$	Dividendo Provisorio M\$	Total M\$	Total UF	UF x 1000 Acciones
1997	-	1.357.842	1.357.842	96.321	0,877
1998	-	956.098	956.098	65.718	0,599
1999	-	893.393	893.393	59.294	0,540
2000	-	946.247	946.247	60.003	0,547
2001	-	975.619	975.619	59.991	0,546
2002	502.792	501.327	1.004.119	59.968	0,546
2003	254.440	824.524	1.078.964	63.769	0,547
2004	286.443	1.384.817	1.671.260	96.521	0,603
2005	448.070	2.134.424	2.582.494	143.965	0,900
2006	642.390	2.370.436	3.012.826	164.333	0,999
2007	807.682	1.606.239	2.414.011	131.081	0,716
2008	1.178.100	-	1.178.100	54.917	0,299
2009	2.419.152	-	2.419.152	115.512	0,631
2010	1.744.020	-	1.744.020	81.285	0,444
2011	4.359.870	-	4.359.870	192.818	1,053



# 07 ESTADOS FINANCIEROS

# INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

# Deloitte.

*A los señores Accionistas de Almagro S.A*

Como auditores externos de Socovesa S.A. y filiales, hemos examinado sus estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, sobre los que emitimos nuestra opinión, sin salvedades, con fecha 6 de marzo de 2012. Los estados financieros básicos de la filial y su "nota de criterios contables aplicados", adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos examinado.

De acuerdo con lo requerido por el Oficio Circular N° 555 de la Superintendencia de Valores y Seguros, informamos que los estados financieros básicos y su "nota de criterios contables aplicados" de Almagro S.A. y filiales adjuntos, corresponden a aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Socovesa S.A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010. La preparación de dichos estados

financieros (que incluye los criterios contables aplicados), es responsabilidad de la Administración de Socovesa S.A..

Este informe se relaciona exclusivamente con Socovesa S.A. y filiales y es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Superintendencia de Valores y Seguros, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.

Deloitte, 6 de marzo del 2012



Juan Carlos Jara M.

# ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(EXPRESADO EN MILES DE PESOS  
- M\$)

Activos	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.678.747	607.319
Otros activos financieros, corrientes	756.467	14.660
Otros activos no financieros, corrientes	455.860	399.797
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	27.127.491	14.791.877
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	43.719.599	17.768.634
Inventarios	106.080.852	110.354.713
Activos por impuestos, corrientes	2.297.682	1.714.744
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>183.116.698</b>	<b>145.651.744</b>
<b>Activos no corrientes</b>		
Otros activos financieros, no corrientes	1.065.831	984.335
Activos intangibles distintos de la plusvalía	169.992	194.417
Propiedades, plantas y equipos	5.222.342	5.449.761
Propiedades de inversión	2.843.618	5.684.628
Activos por impuestos diferidos	1.747.677	1.858.350
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>11.049.460</b>	<b>14.171.491</b>
<b>Total de activos</b>	<b>194.166.158</b>	<b>159.823.235</b>

07

ESTADOS  
FINANCIEROS

Patrimonio y pasivos	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
<hr/>		
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros, corrientes	74.028.656	60.486.768
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	22.585.814	19.926.387
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	47.218	4.177.873
Otras provisiones, corrientes	580.737	558.896
Pasivos por impuestos, corrientes	222.091	1.378.003
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>97.464.516</b>	<b>86.527.927</b>
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros, no corrientes	23.260.167	7.107.241
Otras cuentas por pagar, no corrientes	4.325.042	5.149.332
Otras provisiones, no corrientes	88.584	0
Pasivo por impuestos diferidos	1.352.155	1.083.521
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>29.025.948</b>	<b>13.340.094</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>126.490.464</b>	<b>99.868.021</b>
Patrimonio		
Capital emitido	32.813.626	32.813.626
Ganancias (pérdidas) acumuladas	13.983.191	13.957.368
Otras reservas	20.857.647	11.291.274
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	67.654.464	58.062.268
Participaciones no controladoras	21.230	1.892.946
<b>Patrimonio total</b>	<b>67.675.694</b>	<b>59.955.214</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>	<b>194.166.158</b>	<b>159.823.235</b>

# ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(EXPRESADO EN MILES DE PESOS  
- M\$)

Estado de resultados por función	Acumulado 1.1.2011 31.12.2011 M\$	Acumulado 1.1.2010 31.12.2010 M\$
<b>Estado de resultados</b>		
Ingresos de actividades ordinarias	87.313.760	86.317.225
Costos de ventas	(60.104.278)	(61.165.771)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>27.209.482</b>	<b>25.151.454</b>
Ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado		
Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado		
Otros ingresos, por función	401.641	3.203.551
Gastos de administración	(7.555.531)	(7.451.025)
Otros gastos, por función	(333.222)	(162.993)
Ingresos financieros	2.597.796	541.445
Costos financieros	(4.069.975)	(1.399.331)
Participación de las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(89.084)	
Diferencias de cambio		292.266
Resultados por unidades de reajuste	(492.029)	(504.628)
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>	<b>17.669.078</b>	<b>19.670.739</b>
(Gasto) Ingreso por impuesto a las ganancias	(3.439.845)	(3.076.609)
<b>Ganancia (pérdida) procedente de las operaciones continuadas</b>	<b>14.229.233</b>	<b>16.594.130</b>
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>14.229.233</b>	<b>16.594.130</b>
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	13.963.133	13.926.243
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	266.100	2.667.887
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>14.229.233</b>	<b>16.594.130</b>
Ganancias por acción		
Ganancias por acción básica		
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción 76,2397	76,0382
Ganancias por acción diluidas		
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción 76,2397	76,0382

# ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(EXPRESADO EN MILES DE PESOS  
- M\$)

Estado de Flujo Efectivo Directo	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestaciones de servicios	76.586.762	88.497.092
Otros cobros por actividades de operación	(1.257.173)	(679.093)
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(45.012.610)	(44.974.910)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(20.127.175)	(15.743.490)
Otros pagos por actividades de operación		
Dividendos pagados	(6.498.711)	(2.563.673)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(916.753)	(12.202)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(114.969)	(55.076)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>2.659.371</b>	<b>24.468.648</b>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	(500)	(678.632)
Préstamos a entidades relacionadas	(24.753.784)	(17.878.000)
Importes procedentes de la venta de propiedades, plantas y equipos	23.257	57.258
Compras de propiedades, plantas y equipos	(415.889)	(280.210)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	512	
Compras de activos intangibles	(54.513)	(105.548)
Intereses recibidos	46.784	32.053
Otras entradas (salidas) de efectivo		6.143.640
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>(25.154.133)</b>	<b>(12.709.439)</b>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	63.800.752	16.762.611
Total importes procedentes de préstamos	63.800.752	16.762.611
Préstamos de entidades relacionadas	10.628.000	1.156.000
Pagos de préstamos	(36.636.526)	(26.839.133)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(402.420)	(668.944)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(9.000.386)	(3.532)
Intereses pagados	(3.823.230)	(2.294.438)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>24.566.190</b>	<b>(11.887.436)</b>
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalente al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa	2.071.428	(128.227)
Efectos de la variación en la tasa en el cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo		
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	2.071.428	(128.227)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	607.319	735.546
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	2.678.747	607.319

## ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010 (EXPRESADO EN MILES DE PESOS - M\$)

Por el año terminado al 31.12.2011	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo inicial periodo actual 01.01.2011	32.813.626	11.291.274	11.291.274	13.957.368	58.062.268	1.892.946	59.955.214
Saldo inicial reexpresado	32.813.626	11.291.274	11.291.274	13.957.368	58.062.268	1.892.946	59.955.214
<b>Cambios en patrimonio</b>							
Resultado integral							
Ganancia (pérdida)				13.963.133	13.963.133	266.100	14.229.233
Otro resultado integral			0	0	0	0	0
Resultado integral		0	0	13.963.133	13.963.133	266.100	14.229.233
Dividendos				(4.370.937)	(4.370.937)		(4.370.937)
Incrementos (disminución) por transferencias y otros cambios			0	0	0	(2.137.816)	(2.137.816)
<b>Total de cambios en patrimonio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.592.196</b>	<b>9.592.196</b>	<b>(1.871.716)</b>	<b>7.720.480</b>
<b>Saldo final al 31.12.2011</b>	<b>32.813.626</b>	<b>11.291.274</b>	<b>11.291.274</b>	<b>23.549.564</b>	<b>67.654.464</b>	<b>21.230</b>	<b>67.675.694</b>
Por el año terminado al 31.12.2010	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo inicial 01.01.2010	32.813.626	13.035.293	13.035.293	4.208.998	50.057.917	45.724	50.103.641
Saldo inicial reexpresado	32.813.626	13.035.293	13.035.293	4.208.998	50.057.917	45.724	50.103.641
<b>Cambios en patrimonio</b>							
Resultado integral							
Ganancia (pérdida)				13.926.243	13.926.243	2.667.887	16.594.130
Otro resultado integral			0	0	0	0	0
Resultado integral		0	0	13.926.243	13.926.243	2.667.887	16.594.130
Dividendos				(5.921.892)	(5.921.892)		(5.921.892)
Incrementos (disminución) por transferencias y otros cambios		(1.744.019)	(1.744.019)	1.744.019	0	(820.665)	(820.665)
<b>Total de cambios en patrimonio</b>	<b>0</b>	<b>(1.744.019)</b>	<b>(1.744.019)</b>	<b>9.748.370</b>	<b>8.004.351</b>	<b>1.847.222</b>	<b>9.851.573</b>
<b>Saldo final al 31.12.2010</b>	<b>32.813.626</b>	<b>11.291.274</b>	<b>11.291.274</b>	<b>13.957.368</b>	<b>58.062.268</b>	<b>1.892.946</b>	<b>59.955.214</b>

## CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

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

Los Estados Financieros Consolidados de Almagro S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2010 presentados a la Superintendencia de Valores y Seguros fueron aprobados en el Directorio de fecha 11 de marzo de 2011, posteriormente fueron presentados y aprobados definitivamente en la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2011.

# ANALISIS RAZONADO

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

A diciembre de 2011, Almagro S.A. y Filiales muestra ventas en base a promesas de compraventa por MUF 4.420, un 9,10 % más que a diciembre de 2010. Los ingresos de explotación, que miden las ventas en términos contables (escrituras), alcanzan los M\$ 87.313.760, que corresponde a un aumento de 1,15% comparadas a las de diciembre del año 2010. En este incremento de las ventas ha resultado esencial la diversificación exitosa de la cartera de proyectos de Almagro, unida a su excelente imagen de marca.

El nivel de endeudamiento sobre el patrimonio aumentó variando de 1,67 veces a diciembre de 2010 a 1,87 veces a igual fecha de 2011. Dicho incremento se produjo fundamentalmente por un aumento en las cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

Respecto a las ganancias atribuibles a los propietarios de la controladora, éstas fueron mayores en un 0,26% a las de 2010 medidas ambas bajo las normas IFRS. Las utilidades estuvieron por encima de lo presupuestado, llegando a la suma de M\$ 13.963.133.-

## 2. BALANCE GENERAL

Los Activos Totales de la compañía aumentaron variando de M\$ 159.823.235 a M\$ 194.166.158 al 31 de diciembre de cada año, lo que representa un aumento de 21,5% explicado en los siguientes movimientos: el Activo Corriente presenta una variación positiva de 25,7%, explicada fundamentalmente por un aumento de las Cuentas por cobrar a entidades relacionadas y de los Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. El Activo No Corriente disminuyó en un 22,0%.

El Pasivo Total (Pasivo + Patrimonio) aumenta en M\$34.342.923, compatible con un aumento del

nivel de actividad y que se explica por un aumento de los Pasivos (Corrientes y No Corrientes) en M\$ 26.622.443, una disminución del Interés Minoritario en M\$ 1.871.716 y por un aumento del Patrimonio en M\$ 9.592.196.-

El Pasivo Corriente de la compañía aumentó en M\$ 10.936.589 (12,6%), siendo la principal variación el aumento de los Otros pasivos financieros en M\$ 13.541.888.-

El Pasivo No Corriente aumentó en M\$ 15.685.854, debido al aumento de la cuenta Otros Pasivos Financieros no corrientes de M\$ 16.152.926.-

El Patrimonio Total aumentó en M\$ 7.720.480, producto de la utilidad del ejercicio, menos los dividendos pagados durante 2011.

## 3. ESTADO DE RESULTADOS

La Ganancia atribuible a los propietarios después de impuestos que presenta Almagro S.A. y filiales para el período terminado el 31 de diciembre del año 2011, asciende a M\$ 13.963.133.-

Un aumento en los Ingresos de Explotación de un 1,15%, sumado a la disminución de los Costos de Explotación en un 1,74%, tiene como efecto un aumento del Margen en un 8,18%, el que sumado a la caída de los Otros Ingresos en un 87,5% determina un aumento en la Ganancia atribuible a los propietarios de un 0,26%.

#### 4. DESCRIPCION Y ANALISIS DE LOS PRINCIPALES COMPONENTES DE LOS FLUJOS

El incremento neto de efectivo y equivalente de efectivo del año 2011 fue de M\$ 2.071.428.-

El flujo originado por actividades de operación muestra un saldo positivo de M\$ 2.659.371, explicado principalmente por un flujo positivo correspondiente a los Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios por un monto de M\$ 76.586.762 y por el flujo negativo correspondiente a Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios por M\$ 45.012.610 y a Pagos a y por cuenta de los empleados por M\$ 20.127.175.-

El flujo originado por actividades de inversión muestra un saldo negativo por un monto de M\$ 25.154.133 que se explica básicamente por Préstamos a entidades Relacionadas.

El flujo originado por actividades de financiación muestra un saldo positivo por un monto de M\$ 24.566.190 que se explica básicamente por Importes procedentes de préstamos a corto plazo por un monto de M\$ 63.800.752 compensado por Pagos de préstamos por un monto de M\$ 36.636.526.-

Finalmente Almagro S.A. y filiales quedó con un saldo de efectivo y efectivo equivalente por un total de M\$ 2.678.747.-

## 5. ANALISIS FINANCIERO DEL BALANCE GENERAL

Liquidez	31-dic-2011	31-dic-2010
Liquidez Corriente	1,88	1,68
Razón Ácida	0,32	0,18
Endeudamiento		
Razón de Endeudamiento	1,87	1,67
Deuda C.P. / Deuda Total	0,77	0,87
Deuda L.P. / Deuda Total	0,23	0,13
Cobertura Gastos Financieros	5,34	15,06
Actividad		
Rotación Inventario	0,5554	0,5798
Permanencia de Inventario	648,18	620,95
Resultados (M\$)		
Ingresos de Explotación	87.313.760	86.317.225
Costos de Explotación	-60.104.278	-61.165.771
Resultado Operacional	27.209.482	25.151.454
Gastos Financieros	-4.069.975	-1.399.331
RAIIDAIE	21.739.053	21.070.070
Ut. (pp) después de impuestos	14.229.233	16.594.130
Rentabilidad		
Rentabilidad del Patrimonio	22,3%	30,2%
Rentabilidad del Activo	8,0%	10,9%
Rendimiento Activos Op.	20,7%	19,8%

El análisis financiero a diciembre de 2011 con respecto a diciembre de 2010 nos indica una mejoría en la liquidez, en la actividad y en los resultados, y un aumento en el endeudamiento.

La rentabilidad, a pesar de disminuir entre el año 2010 y el año 2011, se mantuvo en un excelente nivel, alcanzando la rentabilidad sobre el patrimonio la cifra de 22,3%. También hubo un aumento en el rendimiento de los activos operacionales al subir de 19,8% en 2010 a 20,7% en 2011.

## 6. ANALISIS DE DIFERENCIAS ENTRE VALORES LIBROS/ECONOMICOS/ DE MERCADO DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS

Consideramos que no existen diferencias relevantes en las distintas valorizaciones de nuestros principales activos.

## 7. VARIACIONES EN EL MERCADO, COMPETENCIA Y PARTICIPACION RELATIVA

Como ya es sabido, el año 2011 fue un año en que el mundo pasó de una relativamente optimista visión de comienzos de año, a una percepción crecientemente negativa por la situación de Europa en general y de Grecia y el resto de los países PIIGS en particular, lo que se tradujo en turbulencias económicas que redujeron el crecimiento del PIB mundial desde un 5% del año 2010 a sólo un 3,8% el año 2011.

Chile sin embargo, en cuanto a su economía interna pudo desacoplarse de esa percepción negativa y de esa reducción en la tasa de crecimiento. Así, la economía finalmente creció un 6%, cifra prácticamente igual al incremento del PIB del año previo. Ese crecimiento se generó acompañado de una inflación moderada, una decreciente tasa de desempleo, y un incremento en los salarios reales escenario que ocasionó un ambiente positivo para el desarrollo de la industria inmobiliaria en general.

En resumen, el mercado inmobiliario se caracterizó por mostrar muy buenas ventas, lo que incidió en el caso de Almagro en lograr los positivos resultados anteriormente mostrados.

La competencia del mercado, más que estar reflejada en el número de proyectos que se encuentran actualmente en construcción o venta, está determinado en base a los productos que se ofrecen. A modo de ejemplo, no todos los departamentos de tres dormitorios son competencia entre sí, ya que el abanico de metrajes en que se construyen departamentos con este programa hace que sólo algunos sean competencia real. Por

otro lado, la ubicación dónde estén emplazados determinará si son competencia entre sí. Estos factores y otros como metraje, terminaciones, espacialidad, entre otros, hacen imposible hacer un análisis de la competencia en este informe, ya que se requeriría hacer un estudio por líneas de producto y por sector, el que sin duda sería muy extenso.

## 8. ANALISIS DE RIESGO DEL MERCADO

Los principales factores de riesgo operativo que enfrenta la Compañía son los ciclos económicos, la Tasa de interés, la Competencia, la Regulación en materia de desarrollo inmobiliario y construcción, y en menor medida el tipo de cambio y el precio de los commodities.

Respecto a los ciclos económicos, la venta de viviendas depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas económicas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de cumplir con pagos de créditos hipotecarios. La Compañía ha buscado diversificar su negocio en términos de mercados geográficos y productos a distintos segmentos socioeconómicos como forma de administrar este riesgo. Por todo lo anterior es sumamente importante saber reaccionar frente a los cambios de tendencia de los ciclos económicos, pues como revelan los estudios sobre el tema, la Industria Inmobiliaria reacciona acentuando los ciclos.

Otra fuente de riesgo a la que se ve expuesta la empresa es la tasa de interés, la cual afecta por una parte a nuestros pasivos (tasa de corto plazo), y por otra las expectativas de nuestros clientes (tasa de largo plazo) respecto a la conveniencia de comprar o no bienes inmuebles usando endeudamiento. Respecto al riesgo que enfrentamos ante variaciones del Tipo de Cambio, éste es mínimo; ya que sólo nos afecta indirectamente a través de la compra de insumos importados, que son un porcentaje bajo de nuestros costos. Por último, el precio de los commodities no tiene efecto directo en el riesgo al que está expuesta la empresa.

Respecto a los pasivos, se hace un seguimiento permanente de las tasas ante los distintos plazos, para elegir aquellos que optimizan la situación de la empresa. Adicionalmente Almagro S.A. recibe mutuos y letras hipotecarias como pago por la venta de los inmuebles que vende; la venta de estos instrumentos no produce efectos en resultados, ya que cualquier diferencia respecto a su valor par, es de cargo o a favor del comprador. También la empresa tiene como política cubrir cualquier riesgo de tipo de cambio en aquellas operaciones hechas en moneda extranjera.

Almagro tiene por política el mantener asegurados todos sus activos sujetos a riesgo, siendo los principales el edificio institucional, todos los proyectos, las salas de venta y los departamentos pilotos con sus contenidos, y la flota de camionetas, camiones y maquinarias. Adicionalmente tenemos seguros de responsabilidad civil, de remesa de valores y seguro de vida de todos nuestros trabajadores.

Los proyectos que construimos, en los cuales se concentra la mayor fuente de riesgos, se aseguran con póliza de "Todo Riesgo Construcción" desde el momento en que se demuelen las casas sobre las que se construirá un edificio o casas, hasta el momento en que la propiedad es recepcionada; cambiándose luego a un seguro de "Incendio" hasta el momento en que es transferida al futuro propietario. Estos seguros están pensados para cubrir todos los riesgos asociados a la industria de la construcción, por lo que consideramos que estamos razonablemente cubiertos. A finales del año 2008 hicimos una selección de Corredores de Seguros, saliendo elegida la empresa Aon Risk Services, compañía muy prestigiada a nivel internacional, que nos ha asesorado en la determinación de todos aquellos riesgos a los que estamos expuestos y en los seguros más adecuados para cubrirlos.



