

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Correspondientes al período terminado
al 31 de diciembre de 2010

Miles de Pesos

El presente documento incluye:

Estado de Situación Financiera.
Estados de Resultados Integrales.
Estado de Flujo de Efectivo.
Estado de Cambio de Patrimonio.
Notas a los Estados Financieros.

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Estados Financieros.

- Estados Consolidados de Situación Financiera - Activos.....	1
- Estados Consolidados de Situación Financiera – Patrimonio y Pasivos.....	2
- Estados Consolidados de Resultados Integrales, por función.....	3
- Estados Consolidados de Resultados Integrales.....	4
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo.....	5
- Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto.....	6

Notas.

1. INFORMACION GENERAL.....	7
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES	
2.1. Estados Financieros.....	10
2.2. Periodo contable.....	10
2.3. Bases de preparación.....	10
2.4. Bases de consolidación.....	11
2.5. Sociedades filiales (subsidiarias).....	12
2.6. Información financiera por segmentos operativos.....	16
2.7. Propiedades, planta y equipos.....	16
2.8. Propiedades de inversión.....	17
2.9. Activos intangibles.....	17
2.10. Costos por intereses.....	19
2.11. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros.....	19
2.12. Activos financieros.....	19
2.13. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura.....	21
2.14. Inventarios.....	23
2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto.....	24
2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	25
2.17. Capital social.....	25
2.18. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.....	25
2.19. Otros pasivos financieros corrientes.....	25
2.20. Impuesto a la renta e impuestos diferidos.....	26
2.21. Beneficios a los empleados.....	26
2.22. Provisiones.....	27
2.23. Subvenciones gubernamentales.....	27
2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	27
2.25. Reconocimiento de ingresos.....	28
2.26. Arrendamientos.....	28
2.27. Contratos de construcción.....	29
2.28. Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	29
2.29. Distribución de dividendos.....	29

3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO	
3.1. Terrenos.....	30
3.2. Capital de trabajo área Inmobiliaria.....	30
3.3. Capital de trabajo área Ingeniería y Construcción.....	31
3.4. Maquinarias y equipos.....	31
3.5. Patentes y otros activos.....	31
3.6. Principales activos.....	31
4. TRANSICION A LAS NIIF	
4.1. Nuevas NIIF e interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF)....	32
4.2. Bases de la transición a las NIIF.....	37
4.3. Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Sociedad.....	37
4.4. Conciliación del Patrimonio Neto desde Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile a Normas Internacionales de Información Financiera....	38
4.5. Conciliación del resultado desde Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile a Normas Internacionales de Información Financiera	39
5. MERCADO OBJETIVO	
5.1. Desarrollo inmobiliario.....	41
5.2. Ingeniería y construcción.....	41
6. ESTIMACION Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACION	
6.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada.....	42
6.2. Valor razonable de derivados.....	42
7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.....	43
8. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS.....	45
9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS.....	47
10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	48
11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	
11.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.....	50
11.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas.....	50
11.3. Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados.....	51
11.4. Directorio y Gerencia de la Sociedad.....	52
12. INVENTARIOS.....	53
13. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	
13.1. Cuentas por cobrar por impuestos corrientes.....	54
13.2. Cuentas por pagar por impuestos corrientes.....	54

14. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION Y SOCIEDADES DE CONTROL CONJUNTO	
14.1. Detalle de inversiones en asociadas.....	55
14.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas.....	55
15. ACTIVOS INTANGIBLES.....	56
16. PUSVALIA.....	59
17. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	
17.1. Detalle de los rubros.....	59
17.2. Vidas útiles.....	60
17.3. Reconciliación de cambios en propiedades plantas y equipos.....	61
17.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos.....	62
17.5. Activos sujetos a retro arrendamiento.....	62
18. IMPUESTOS DIFERIDOS	
18.1. Activos por impuestos diferidos.....	63
18.2. Pasivos por impuestos diferidos.....	63
18.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera.....	64
18.4. Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados integrales.	64
18.5. Compensación de partidas, y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de Impuesto.....	65
19. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	
19.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses.....	66
19.2. Desglose de monedas y vencimientos.....	67
19.3. Obligaciones por arrendamiento financiero.....	73
20. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	74
21. OTRAS PROVISIONES A CORTO Y LARGO PLAZO	
21.1. Provisiones.....	75
21.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes.....	75
22. PATRIMONIO NETO	
22.1. Capital suscrito y pagado.....	76
22.2. Número de acciones suscritas y pagadas.....	76
22.3. Dividendos.....	76
22.4. Otras partidas del patrimonio.....	76
23. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	
23.1. Ingresos ordinarios.....	77
23.2. Otros ingresos por función.....	77

24. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES	
24.1. Gastos de administración.....	78
24.2. Gastos por depreciación.....	78
24.3. Otros gastos por función.....	78
24.4. Ingresos financieros.....	79
24.5. Costos financieros.....	79
24.6. Resultados por unidades de reajustes.....	79
24.7. Diferencias de cambio.....	80
25. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION.....	80
26. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS.....	82
27. INFORMACION POR SEGMENTOS.....	84
28. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS	
28.1. Juicios y acciones legales.....	87
28.2. Sanciones administrativas.....	90
29. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS.....	91
30. MEDIO AMBIENTE.....	93
31. COSTOS POR PRESTAMOS.....	93
32. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	
32.1. Políticas de gestión del riesgo.....	94
32.2. Factores de riesgos.....	94
32.3. Medición del riesgo.....	96
32.4. Riesgo financiero.....	96
33. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE.....	97
34. HECHOS POSTERIORES.....	98

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES REVISION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los señores Accionistas de
Socovesa S.A.

Hemos auditado los estados consolidados de situación financiera de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el estado consolidado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2009 y los correspondientes estados consolidados integrales de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas), es responsabilidad de la Administración de Socovesa S.A.. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, basados 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 Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y al 1 de enero de 2009, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Marzo 11, 2011


Juan Carlos Jara M.

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre de 2010, 2009 y 1 de Enero de 2009
(Expresado en miles de pesos - M\$)

	Nota	31.12.2010 M\$	31.12.2009 M\$	1.1.2009 M\$
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	7	6.455.594	2.749.683	3.877.521
Otros activos financieros, corrientes	8	14.660	6.154.980	932.479
Otros activos no financieros, corrientes	9	2.376.419	2.717.989	1.170.432
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	10	64.252.931	69.652.038	38.188.314
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	11	2.576.645	2.828.788	9.678.970
Inventarios	12	302.198.373	275.965.769	289.639.919
Activos por impuestos, corrientes	13	10.609.194	6.504.896	8.593.384
Total de Activos corrientes		388.483.816	366.574.143	352.081.019
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	8	2.786.706	2.181.342	1.992.611
Derechos por cobrar, no corrientes	10	472.680	781.762	643.577
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	14	2.582.300	2.396.575	3.077.131
Activos intangibles distintos de la plusvalía	15	47.272.586	46.166.026	44.142.532
Plusvalía	16	12.900.421	12.900.421	12.900.421
Propiedades, planta y equipo	17	20.339.811	21.546.288	23.021.096
Propiedad de inversión	25	102.401.494	104.322.253	98.484.433
Activos por impuestos diferidos	18	7.075.889	5.159.535	6.743.534
Total de Activos no corrientes		195.831.887	195.454.202	191.005.335
Total de activos		584.315.703	562.028.345	543.086.354

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre de 2010, 2009 y 1 de Enero de 2009
(Expresado en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2010 M\$	31.12.2009 M\$	1.1.2009 M\$
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	19	246.433.036	246.749.340	229.220.330
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	20	63.879.296	51.536.174	50.692.940
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	11	14.373.280	11.763.021	10.675.670
Otras provisiones, corrientes	21	1.501.593	1.561.363	1.306.523
Pasivos por Impuestos, corrientes	13	1.853.736	292.589	1.042.484
Total de Pasivos Corrientes		328.040.941	311.902.487	292.937.947
Pasivos no corrientes				
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	19	24.230.922	33.444.726	48.288.255
Otras cuentas por pagar, no corrientes	20	5.149.332		
Otras provisiones, no corrientes	21	2.373.923	2.101.883	2.130.261
Pasivo por impuestos diferidos	18	8.644.955	8.589.465	8.204.186
Otros pasivos no financieros, no corrientes			108.016	306.664
Total de Pasivos no corrientes		40.399.132	44.244.090	58.929.366
Total de pasivos		368.440.073	356.146.577	351.867.313
Patrimonio				
Capital emitido	22	127.688.597	127.688.597	130.694.573
Ganancias (pérdidas) acumuladas		28.097.386	19.893.270	3.538.745
Primas de emisión	22	49.597.096	49.597.096	49.597.096
Otras reservas		5.451.182	5.242.215	2.853.261
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		210.834.261	202.421.178	186.683.675
Participaciones no controladoras	26	5.041.369	3.460.590	4.535.366
Patrimonio total		215.875.630	205.881.768	191.219.041
Total de patrimonio y pasivos		584.315.703	562.028.345	543.086.354

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales
Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2010 y 2009
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estado de Resultados por Función	Nota	Acumulado 1.1.2010 31.12.2010 M\$	Acumulado 1.1.2009 31.12.2009 M\$
Estado de Resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	23	257.982.452	213.273.896
Costo de ventas		(210.378.873)	(166.354.541)
<i>Ganancia bruta</i>		<i>47.603.579</i>	<i>46.919.355</i>
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	23	3.892.304	2.014.279
Gasto de administración	24	(27.797.622)	(22.082.250)
Otros gastos, por función	24	(850.797)	(610.051)
Otras ganancias (pérdidas)		0	1.710.142
Ingresos financieros	24	440.296	139.448
Costos financieros	24	(6.541.053)	(9.537.803)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	14	(24.922)	(34.351)
Diferencias de cambio	24	232.199	18.279
Resultados por unidades de reajuste	24	(863.529)	2.848.076
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		16.090.455	21.385.124
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	18	(2.422.032)	(3.676.146)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas		13.668.423	17.708.978
Ganancia (Pérdida)		13.668.423	17.708.978
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		11.720.166	16.856.941
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	26	1.948.257	852.037
Ganancia (pérdida)		13.668.423	17.708.978
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	\$/acción 33	9,5758	13,7727
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	\$/acción 33	9,5758	13,7727

SOCOVESA S. A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Resultados Integrales
Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2010 y 2009
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estado de Resultados Integrales	Nota	Acumulado 1.1.2010 31.12.2010 M\$	Acumulado 1.1.2009 31.12.2009 M\$
Ganancia (pérdida)		13.668.423	17.708.978
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos			
Diferencias de cambio por conversión			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	14	(217.625)	(617.022)
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión		(217.625)	(617.022)
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación	14	426.592	
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		208.967	(617.022)
Otro resultado integral		208.967	(617.022)
Resultado integral total		13.877.390	17.091.956
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		11.929.133	16.239.919
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		1.948.257	852.037
Resultado integral total		13.877.390	17.091.956

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo
Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2010 y 2009
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Estado de Flujo de Efectivo Directo	Nota	31.12.2010 M\$	31.12.2009 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 prestación de servicios		345.101.886	240.596.391
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		20.881	0
Otros cobros por actividades de operación		794.834	1.346.003
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(261.182.707)	(188.366.190)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(58.796.219)	(37.441.369)
Otros pagos por actividades de operación		(2.020.114)	(3.539.268)
Dividendos pagados		(1.454.969)	(4.084.078)
Dividendos recibidos		286.152	11.333
Intereses pagados		(8.066.496)	(14.378.600)
Intereses recibidos		110.551	25.561
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		45.944	4.338.686
Otras entradas (salidas) de efectivo		(728.217)	(1.115.929)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		14.111.526	(2.607.460)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios		(680.354)	0
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades		0	(48.012)
Préstamos a entidades relacionadas		(1.936.730)	5.478.351
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		352.213	1.029.335
Compras de propiedades, planta y equipo		(2.136.574)	(1.362.450)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		1.100.937	29.309
Compras de activos intangibles		(2.666.678)	(57.074)
Otras entradas (salidas) de efectivo		6.143.640	(6.000.000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		176.454	(930.541)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de la emisión de acciones		0	1.315.689
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio		0	3.635.941
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		327.186	0
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		54.758.756	141.214.767
Total importes procedentes de préstamos		55.085.942	141.214.767
Préstamos de entidades relacionadas		3.876.341	0
Pagos de préstamos		(68.124.552)	(137.675.837)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(668.944)	0
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		0	(4.527.221)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(750.568)	(1.553.176)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(10.581.781)	2.410.163
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa		3.706.199	(1.127.838)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		0	0
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		(288)	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		3.705.911	(1.127.838)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo		2.749.683	3.877.521
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo		6.455.594	2.749.683

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2010 y 2009
(Expresado en miles de pesos - M\$)

Por el año terminado al 31.12.2010	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 1/1/2010	127.688.597	49.597.096	(803.024)	6.045.239	5.242.215	19.893.270	202.421.178	3.460.590	205.881.768
Saldo Inicial Reexpresado	127.688.597	49.597.096	(803.024)	6.045.239	5.242.215	19.893.270	202.421.178	3.460.590	205.881.768
Cambios en patrimonio									
Resultado Integral									
Ganancia (pérdida)						11.720.166	11.720.166	1.948.257	13.668.423
Otro resultado integral			(217.625)	426.592	208.967		208.967		208.967
Resultado integral			(217.625)	426.592	208.967	11.720.166	11.929.133	1.948.257	13.877.390
Dividendos						(3.516.050)	(3.516.050)		(3.516.050)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios					0		0	(367.478)	(367.478)
Total de cambios en patrimonio	0	0	(217.625)	426.592	208.967	8.204.116	8.413.083	1.580.779	9.993.862
Saldo Final al 31.12.2010	127.688.597	49.597.096	(1.020.649)	6.471.831	5.451.182	28.097.386	210.834.261	5.041.369	215.875.630

Por el año terminado al 31.12.2009	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial al 1.1.2009	130.694.573	49.597.096	(186.002)	3.039.263	2.853.261	3.538.745	186.683.675	4.535.366	191.219.041
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	(3.005.976)			3.005.976	3.005.976		0		0
Saldo Inicial Reexpresado	127.688.597	49.597.096	(186.002)	6.045.239	5.859.237	3.538.745	186.683.675	4.535.366	191.219.041
Cambios en patrimonio									
Resultado Integral									
Ganancia (pérdida)						16.856.941	16.856.941	852.037	17.708.978
Otro resultado integral			(617.022)		(617.022)		(617.022)		(617.022)
Resultado integral			(617.022)	0	(617.022)	16.856.941	16.239.919	852.037	17.091.956
Dividendos						(502.416)	(502.416)		(502.416)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios					0		0	(1.926.813)	(1.926.813)
Total de cambios en patrimonio	0	0	(617.022)	0	(617.022)	16.354.525	15.737.503	(1.074.776)	14.662.727
Saldo Final al 31.12.2009	127.688.597	49.597.096	(803.024)	6.045.239	5.242.215	19.893.270	202.421.178	3.460.590	205.881.768

SOCOVESA S. A. Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2010 y 2009

1. INFORMACION GENERAL

Socovesa S. A. (en adelante el “Grupo de Empresas Socovesa”, “Empresas Socovesa”, la “Compañía” o “la Sociedad”) es una sociedad anónima abierta, inscrita en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores de Valparaíso y Bolsa Electrónica de Chile. La Sociedad fue constituida por escritura pública de fecha 24 de diciembre de 1982, otorgada en la Notaría Patricio Zaldívar Mackenna, en la ciudad de Santiago. El extracto de la escritura de constitución fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a Fojas 22.339 N° 12.549, correspondiente al año 1982, y se publicó en el Diario Oficial el día 29 de diciembre de 1982. El Rol Unico Tributario de la Sociedad es el N° 94.840.000-6 y su domicilio comercial se encuentra en Avda. Eliodoro Yañez 2962, comuna de Providencia.

Hasta la fecha, los estatutos sociales de la Sociedad han sufrido diversas modificaciones, que se registran al margen de la inscripción social, siendo la última modificación la que consta en escritura pública del 10 de julio de 2007, otorgada en la notaría de Santiago de Andrés Rubio Flores.

El extracto de reforma fue inscrito a Fojas 28.509 N° 20.555 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2007, y publicado en el Diario Oficial con fecha 19 de julio de 2007.

Las prácticas de gobierno corporativo de Empresas Socovesa se rigen por el siguiente marco legal: Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas; Reglamento de Sociedades Anónimas; Estatutos Sociales de Socovesa S.A.; Ley 18.045 de Mercado de Valores y por la normativa de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS).

A partir del 29 de septiembre de 2007, la Sociedad está inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el número 983, y está, por lo tanto, sujeta a su fiscalización.

El Grupo de Empresas Socovesa es controlado por Inversiones San Miguel Ltda., Asesorías e Inversiones San Antonio Ltda., Inversiones Santa Carolina S.A., Inversiones La Montaña S.A., GyA S.A., Inversiones Santa Consuelo S.A., Rentas Marlit S.A., Inversiones Marlit S.A., Inversiones Centinela S.A., Inversiones Camino de Luna S.A., Inversiones y Asesorías L y H y Cía., Inversiones CL y Cia., Inversiones Río Moldava Ltda., Inversiones Jopadi Ltda., Asesorías y Construcción Ltda. e Inversiones Campanario Ltda..

Descripción del Negocio

La Sociedad tiene como objeto realizar la ejecución, por cuenta propia o ajena, de toda clase de construcciones, obras y edificaciones, tales como viviendas, edificios, puentes, caminos, tranques, obras de regadío, túneles, puertos, aeropuertos y movimientos de tierra; la urbanización y dotación de inmuebles, urbanos o rurales; la prestación de toda clase de servicios y asesorías en materias y negocios inmobiliarios; pudiendo asesorar, proyectar, planificar, organizar, dirigir y administrar todo tipo de obras; la realización de inversiones en toda clase de bienes inmuebles, sean urbanos o rurales; la planificación, desarrollo y ejecución de loteos, conjuntos habitacionales, deportivos, turísticos, recreacionales o sociales y de toda clase de proyectos inmobiliarios; la compra, venta, arrendamiento y la comercialización en general de toda clase de bienes inmuebles o de derechos en ellos, el desarrollo y promoción, por cuenta propia o ajena, de negocios inmobiliarios; la inversión en toda clase de bienes muebles, corporales e incorporeales, especialmente acciones, bonos, debentures, efectos de comercio, cuotas o derechos en todo tipo de sociedades, ya sean comerciales o civiles, comunidades o asociaciones y en toda clase de títulos o valores mobiliarios; la constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo; el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas.

Unidades de Negocios de Empresas Socovesa

La Sociedad desarrolla sus actividades en dos áreas de negocio: Desarrollo Inmobiliario e Ingeniería y Construcción. Su participación en ambos negocios se realiza a través de sus filiales.

i) Desarrollo Inmobiliario

La unidad de negocio Inmobiliario desarrolla su actividad en distintas filiales, contando cada una de ellas con su propia administración y debiendo reportar todas ellas al Gerente General Inmobiliario. Este sistema descentralizado de administración permite un mejor control de los costos, de los márgenes operacionales y del capital invertido; además, de permitir una focalización y un conocimiento específico de los distintos mercados. Por último, este sistema organizacional ha permitido el crecimiento de la unidad de negocio inmobiliario en forma sostenida y ordenada.

Las seis filiales de la unidad de negocio Inmobiliario son:

- **Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.:** Incluye todos los proyectos ubicados entre las regiones IV y VI, incluyendo la Región Metropolitana.
- **Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.:** incluye los proyectos ubicados en las regiones VII, VIII y IX.
- **Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.:** incluye los proyectos ubicados en las regiones X, XI, XII y XIV.
- **Almagro S. A.:** Contempla proyectos de departamentos en la Región Metropolitana. Participa también en otras ciudades del país como Antofagasta, Concepción y Viña del Mar.

- **Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.:** filial creada en septiembre del año 2008 que busca satisfacer las necesidades del segmento de viviendas sociales en la Región Metropolitana.
- **Socovesa Desarrollos Comerciales S.A.:** filial creada en 2010, que busca abordar el negocio de oficinas y hoteles.

ii) Ingeniería y Construcción

La unidad de negocio de Ingeniería y Construcción centralizada en la filial “Socovesa Ingeniería y Construcción S.A.” también desarrolla sus actividades en distintas coligadas, contando cada una de ellas con su propia administración y debiendo reportar todas ellas al Gerente General de Ingeniería y Construcción.

Las dos filiales de negocio de Socovesa Ingeniería y Construcción S.A, creadas con el objetivo de proveer servicios de ingeniería y construcción, ejecutando contratos de proyectos para terceros del sector público y privado, a lo largo de todo el territorio nacional son:

- **Socoicsa Construcción S.A.**
- **Socoicsa Montajes S.A.**

Principales Activos

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dos grandes activos identificables:

Inventarios: Corresponde a los terrenos que tienen definido un plan de construcción para un período de dos años, las obras en ejecución, las viviendas terminadas, las viviendas recibidas en parte de pago y los inventarios de materiales.

Propiedades de inversión: Corresponden principalmente a los terrenos y urbanizaciones que a estimación de la gerencia no se construirán en el período de dos años y se espera obtener rentas y/o plusvalía.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1. Estados Financieros

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 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 primeros estados financieros anuales completos bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 31 de diciembre de 2010.

Los Estados financieros consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2009 presentados a la Superintendencia de Valores y Seguros y aprobados en el Directorio de fecha 23 de febrero de 2010, fueron preparados de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile, los cuales fueron considerados como los principios previos, tal como es definido en la NIIF 1, antes de la preparación del estado financiero de apertura bajo NIIF y de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2009. Los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile difieren en ciertos aspectos de las NIIF. En nota 4.4 a los estados financieros se presenta la conciliación del patrimonio neto a la fecha de transición entre los PCGA chilenos y NIIF.

2.2. Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren los siguientes años:

- Estados Consolidados de Situación Financiera por los años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y al 1 de enero de 2009.
- Estados de Cambios en el Patrimonio por los años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009.
- Estados Consolidados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009.
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009.

2.3. Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacional de Información Financiera (en adelante NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB").

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera reflejan fielmente la situación financiera de Socovesa S.A. al 31 de diciembre de 2010, 2009 y al 1° de enero de 2009, y los resultados integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los

años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009, respectivamente, y fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 11 de marzo de 2011.

2.4. Bases de consolidación

Filiales (Subsidiarias o Filiales) son todas las entidades sobre las cuales el Grupo de Empresas Socovesa tiene poder de gobernar sus políticas operativas y financieras, por ser propietaria de más del 50% de sus acciones con derecho a voto. Adicionalmente se incluyen Sociedades en las cuales se posee la administración e influencia significativa, 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 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.

El Grupo de Empresas Socovesa usa el método de adquisición para contabilizar la compra de una filial. Este costo se determina al valor razonable de los activos, instrumentos de patrimonio emitidos y pasivos incurridos o asumidos a la fecha del intercambio, independientemente de la magnitud de cualquier interés minoritario. El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se registra como plusvalía mercantil (Goodwill). Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la Subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados.

Los saldos y transacciones significativos del estado de situación financiera y de los resultados integrales entre Sociedades del Grupo se eliminan. Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas en la medida necesaria para asegurar uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo. 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 está incorporado en el rubro “Patrimonio; Participaciones no controladoras” en el Estado Consolidado de Situación Financiera.

2.5. Sociedades filiales (subsidiarias)

RUT	Nombre Sociedad	N°	Porcentaje de Participación			
			31.12.2010			31.12.2009
			Directo	Indirecto	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.		99,9990		99,9990	99,9990
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	13		33,3300	33,3300	33,3300
76009849-3	INMOBILIARIA EL MONTIJO DOS S.A.	13		33,3300	33,3300	33,3300
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	13		50,0000	50,0000	50,0000
96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.			70,0000	70,0000	70,0000
96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.			70,0000	70,0000	70,0000
76954790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.			66,6700	66,6700	66,6700
76913170-1	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	3 - 16		100,0000	100,0000	55,0000
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
77854650-7	SOCOVESA INVERSIONES INTERNACIONALES LTDA.			100,0000	100,0000	100,0000
96817000-7	SOCIEDAD COMERCIALIZADORA METROPOLITANA DOS LTDA.	13		28,0000	28,0000	28,0000
96804250-5	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.		99,9974		99,9974	99,9974
76431470-0	CONSTRUCTORA LOS BRAVOS S.A.	2				100,0000
88452300-1	ALMAGRO S.A.		99,9999	0,0001	100,0000	100,0000
96853810-1	ALMAGRO DIVISION COMISIONES DE CONFIANZA S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
77403700-4	INMOBILIARIA ALMAR LTDA.			100,0000	100,0000	100,0000
96521360-0	INMOBILIARIA ALMAGRO DOS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
76062991-K	CONSTRUCTORA EL COIHUE UNO LTDA.	4		100,0000	100,0000	
76062995-2	CONSTRUCTORA EL COIHUE CINCO LTDA.	5		100,0000	100,0000	
86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96536560-5	VIVIENDAS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96853770-9	ALMAGRO DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.	15		5,0000	5,0000	5,0000
96853800-4	SOCOVESA DIVISION CONTABILIDAD Y FINANZAS S.A.	15		5,0000	5,0000	5,0000
96853790-3	ALMAGRO DIVISION INMOBILIARIA S.A.	15		5,0000	5,0000	5,0000
96853780-6	ALMAGRO DIVISION PUBLICIDAD S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96776320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.		99,9992		99,9992	99,9992
96708740-8	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR TEMUCO S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96832930-8	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR TEMUCO DOS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96900290-6	INMOBILIARIA ARAUCARIA S.A.	8				70,0000
96797930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA TEMUCO S.A.		99,9750		99,9750	99,9750
96782090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.		99,9996		99,9996	99,9996
96786480-3	INMOBILIARIA MISIONES S.A.	13		50,0000	50,0000	50,0000
96784910-3	INMOBILIARIA PEDRO DE VALDIVIA S.A.	13		50,0000	50,0000	50,0000
96711210-0	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR VALDIVIA S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96827580-1	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR VALDIVIA DOS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96791150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA VALDIVIA S.A.		99,9500		99,9500	99,9500
76113822-7	SOCOVESA DESARROLLOS COMERCIALES S.A.	6	99,0000	1,0000	100,0000	
76089395-1	INMOBILIARIA ALMAGRO OMBU S.A.	10 - 14		50,0000	50,0000	
76026047-9	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.		99,9900		99,9900	99,9900
96789820-1	SOCOVESA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.		99,9999		99,9999	99,9999
99586120-8	EMPRESA CONSTRUCTORA SOCOVESA TECSA S.A.			50,0000	50,0000	50,0000
76008842-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA - DEMUSSY S.A.			50,0000	50,0000	50,0000
76071292-2	CONSORCIO CONSTRUCTOR SBB LTDA.			50,0000	50,0000	50,0000
76107066-5	CONSORCIO CONSTRUCTOR DSC LTDA.	9 - 14		33,3400	33,3400	
76126513-K	CONSORCIO CONSTRUCTOR CS LTDA.	1 - 14		50,0000	50,0000	
76092183-1	SOCOICSA MONTAJES S.A.	11	0,1000	99,9000	100,0000	
76092182-3	SOCOICSA CONSTRUCCION S.A.	12	0,1000	99,9000	100,0000	
76108508-5	SIMAQ S.A.	7		100,0000	100,0000	
76239420-0	SOCOVESA DIVISION ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.			100,0000	100,0000	100,0000

- (1) Con fecha 17 de diciembre de 2010, la filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., constituyó Consorcio Constructor CS Ltda., con un aporte no enterado de M\$ 20.000.
- (2) Con fecha 15 de diciembre de 2010, Constructora Socovesa Santiago Dos S.A. compró a Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., 1 acción que ésta tenía de Constructora Los Bravos S.A. en M\$ 5.- Producto de la compra de las acciones, la sociedad reunió en su poder el 100% de las acciones de Constructora Los Bravos S.A., produciéndose por lo tanto su disolución.
- (3) Con fecha 25 de noviembre de 2010, Socovesa S.A. compró a Agrícola San José de Peralillo S.A. 45 acciones que ésta tenía de Inmobiliaria Linderos S.A. en M\$ 75.-, equivalente a un

- 45%, con lo cual el grupo consolida el 100% a esta sociedad (ver número 16).
- (4) En septiembre de 2010 Constructora Almagro S.A. y Viviendas S.A. pagaron aporte inicial de capital por M\$ 900 y M\$100 respectivamente por la sociedad Constructora el Coihue Uno Ltda., los aportes mencionados corresponden a derechos sociales, que representan el 90% y 10% respectivamente de la propiedad de dicha sociedad.
 - (5) En septiembre de 2010 Constructora Almagro S.A. y Viviendas S.A. pagaron aporte inicial de capital por M\$ 900 y M\$100 respectivamente por la sociedad Constructora el Coihue Cinco Ltda., los aportes mencionados corresponden a derechos sociales, que representan el 90% y 10% respectivamente de la propiedad de dicha sociedad.
 - (6) Con fecha 2 de septiembre de 2010, Socovesa S.A. e Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. constituyeron la sociedad Socovesa Desarrollos Comerciales S.A., con un aporte no enterado de M\$ 990 correspondiente al 99% y M\$10 correspondiente al 1%, respectivamente.
 - (7) Con fecha 27 de julio de 2010, Socoicsa Montajes S.A. y Socoicsa Construcción S.A. constituyeron la sociedad Simaq S.A., con un aporte no enterado de M\$ 5.000 correspondiente al 50% y M\$ 5.000 correspondiente al 50%, respectivamente.
 - (8) Con fecha 30 de julio de 2010, Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A. compró a Diserco Ltda. 30 acciones que ésta tenía de Inmobiliaria Araucaria S.A. en M\$ 861.- Producto de la compra de las acciones, la sociedad reunió en su poder el 100% de las acciones de Inmobiliaria Araucaria, produciéndose por lo tanto su disolución.
 - (9) Con fecha 1 de julio de 2010, la filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., constituyó Consorcio Constructor DSC Ltda., con un aporte no enterado de M\$ 30.000, equivalente a un 33,34%.
 - (10) Con fecha 23 de enero de 2010 Almagro S.A. pagó un aporte inicial de capital por M\$ 500 por la sociedad Inmobiliaria Almagro Ombu S.A., el 23 de mayo de 2010 pagó aporte de capital por M\$ 678.132, correspondiente a un aumento de capital de M\$ 1.356.264. Los aportes mencionados corresponden a 678.632 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal de la sociedad, que representa el 50% de la propiedad de dicha sociedad.
 - (11) Con fecha 6 de enero de 2010, Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. y Socovesa S.A. constituyeron Socoicsa Montajes S.A., con un aporte no enterado de M\$ 2.097.900 correspondiente al 99,9% y M\$2.100 correspondiente al 0,1%, respectivamente.
 - (12) Con fecha 6 de enero de 2010, Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. y Socovesa S.A., constituyeron Socoicsa Construcción S.A., con un aporte no enterado de M\$ 2.097.900 correspondiente al 99,9% y M\$2.100 correspondiente al 0,1%, respectivamente.
 - (13) En 2010 y 2009 estas sociedades se incluye en la consolidación porque se materializa el concepto de control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF).
 - (14) En 2010 la sociedad se incluye en la consolidación porque se materializa el concepto de control por administración de acuerdo a la normativa vigente (NIIF).
 - (15) Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.; Socovesa División Contabilidad y Finanzas S.A. y Almagro División Inmobiliaria S.A.; se incluyen en la consolidación dado que se materializa el concepto de control de acuerdo a la normativa vigente (NIIF), que es efectuada por Almagro S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de cada filial, equivalente al 100% de las acciones Serie A, las cuales tienen la facultad de elegir al 100% del Directorio.
 - (16) La valoración de los activos y pasivos adquiridos se realiza de forma provisional en la fecha de toma de control de la sociedad, revisándose la misma en el plazo máximo de un año a partir de la fecha de adquisición. Hasta que se determine de forma definitiva el valor razonable

de los activos y pasivos, la diferencia entre el precio de adquisición y el valor contable de la sociedad adquirida se registra de forma provisional como plusvalía.

En el caso que la determinación definitiva de la plusvalía se realice en los estados financieros del año siguiente al de la adquisición de la participación, los rubros del ejercicio anterior que se presentan a efectos comparativos se modifican para incorporar el valor de los activos y pasivos adquiridos y de la plusvalía definitiva desde la fecha de adquisición de la participación.

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 Socovesa 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, como es el caso de las derivadas de estrategias de coberturas de flujos de efectivo y coberturas de inversiones netas.

Las diferencias de cambio sobre inversiones financieras en instrumentos de patrimonio mantenidos a valor razonable con cambios en resultados, se presentan como parte de la ganancia o pérdida en el valor razonable. Las diferencias de cambio sobre dichos instrumentos clasificados como activos financieros disponibles para la venta, se incluyen en el patrimonio neto en la reserva correspondiente, y son reflejados de acuerdo con NIC 1 a través del estado de otros resultados integrales.

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:

Fecha	31.12.2010	31.12.2009	1.01.2009
Unidad de Fomento	21.455,55	20.942,88	21.452,57
Dólar	468,01	507,10	636,45

Entidades del Grupo

La situación financiera y los resultados de la coligada indirecta Inversiones los Andes S.A. que representa al 31 de diciembre de 2010 un 0,44% del total de activos consolidados y un 0,17% del resultado total consolidado (0,43% y 0,15% al 31 de diciembre de 2009, respectivamente), que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- Los activos y pasivos de cada balance presentado se convierten al tipo de cambio de cierre en la fecha de cierre del estado de situación financiera;
- Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que este promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones).
- Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

En la consolidación, las diferencias de cambio que surgen de la conversión de una inversión neta en entidades extranjeras (o nacionales con moneda funcional diferente de la matriz), y de préstamos y otros instrumentos en moneda extranjera designados como coberturas de esas inversiones, se llevan al patrimonio neto. Cuando se vende o dispone la inversión (todo o parte), esas diferencias de cambio se reconocen en el estado de resultados como parte de la pérdida o ganancia en la venta o disposición.

Las diferencias de cambios, que surgen en esta conversión, se llevan a patrimonio neto (Nota 14 a los estados financieros).

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 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.

2.6. 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 los estados financieros.

2.7. Propiedades, plantas y equipos

Los terrenos de la Sociedad, se reconocen inicialmente a su costo. La medición posterior de los mismos se realiza de acuerdo a NIC 16 mediante el método del costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiere.

El resto de 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.

Las construcciones u obras en curso, incluyen los siguientes conceptos devengados únicamente durante el período de construcción:

- Gastos financieros relativos a la financiación externa que sean directamente atribuibles a las construcciones, tanto si es de carácter específica como genérica. En relación con la financiación genérica, los gastos financieros activados se obtienen aplicando el costo promedio ponderado de financiación de largo plazo a la inversión promedio acumulada susceptible de activación no financiada específicamente.
- Gastos de personal relacionado en forma directa y otros de naturaleza operativa, atribuibles a la construcción.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal y considera los valores residuales sobre sus vidas útiles estimadas.

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.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en los estados de Resultados Integrales.

Para realizar la convergencia de los estados financieros a las NIIF, el Grupo de Empresas Socovesa valorizó sus propiedades, plantas y equipos a costo atribuido haciendo uso de la exención expresada en la NIIF 1 (Nota 17 a los estados financieros).

2.8. 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.

En el proceso de convergencia de los presentes estados financieros a las NIIF, el Grupo de Empresas Socovesa valorizó sus Propiedades de Inversión a costo atribuido haciendo uso de la exención expresada en la NIIF 1 (Nota 25 a los estados financieros).

2.9. Activos intangibles

Menor valor o plusvalía comprada (Goodwill)

El menor valor representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables de la filial/coligada adquirida en la fecha de adquisición. El menor valor relacionado con adquisiciones de filiales se incluye en activos intangibles. El menor valor relacionado con adquisiciones de coligadas se incluye en inversiones en coligadas, y se somete a pruebas por deterioro de valor justo con el saldo total del importe en la coligada. El menor valor reconocido por 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 del menor valor relacionado con la entidad vendida.

La plusvalía comprada se asigna a unidades generadoras de efectivo para efectos de realizar las pruebas de deterioro. La distribución se efectúa entre aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficiarán de la combinación de negocios de la que surgió la plusvalía.

El mayor valor (Goodwill negativo) proveniente de la adquisición de una inversión o combinación de negocios, se abona directamente a los estados consolidados de resultados integrales. Los saldos de mayores valores existentes al inicio del ejercicio son abonados a los resultados acumulados como consecuencia de la adopción de las NIIF 1 y NIIF 3.

La adquisición de la filial Almagro S.A. determinó un menor valor (Goodwill) cuya valorización se somete a pruebas de deterioro anualmente (Nota 16).

Licencias y Marcas

El Grupo de Empresas Socovesa 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 Grupo de Empresas Socovesa tiene dentro de sus activos la marca "Almagro". En el proceso de convergencia se valorizó a costo de adquisición. Para los efectos de los estados financieros al 31 de diciembre de 2010 y 2009 esta marca fue sometida a un test de deterioro por una entidad independiente, test que se realiza anualmente de acuerdo a lo indicado por la NIC 38.

Servidumbres y Derechos de Agua

El Grupo de Empresas Socovesa tiene derechos de servidumbre y derechos de agua que se presentan a costo histórico. La explotación de dichos derechos tiene una vida útil definida y se registran a costo menos su amortización acumulada. La amortización se calcula usando el método lineal para asignar el costo de los derechos hasta el término de su vida útil estimada.

Gastos de investigación y desarrollo

Los gastos de investigación se reconocen como un gasto cuando se incurre en ellos. Los costos incurridos en proyectos de desarrollo se reconocen como activo intangible cuando se cumplen los siguientes requisitos:

- Técnicamente, es posible completar la producción del activo intangible de forma que pueda estar disponible para su utilización o su venta;
- La administración tiene intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo o venderlo;
- Existe la capacidad para utilizar o vender el activo intangible;
- Es posible demostrar la forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;
- Existe disponibilidad de los adecuados recursos técnicos, financieros o de otro tipo, para completar el desarrollo y para utilizar o vender el activo intangible; y
- Es posible valorar, de forma fiable, el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

El Grupo de Empresas Socovesa para los años terminados al 31 de diciembre de 2010, 2009 y al 1 de enero de 2009 no tiene proyectos de investigación y desarrollo.

2.10. Costos por intereses

El Grupo de Empresas Socovesa, dentro del proceso de construcción, constituye activos calificados para la venta o uso interno cuyos costos por intereses incurridos en este proceso se capitalizan durante el período necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende (Nota 31 a los estados financieros). Los demás costos por intereses se registran con cargo a resultados financieros del período y se presentan en el rubro “Costos Financieros”.

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

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización, se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. 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.

2.12. Activos financieros

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

- Valor razonable con cambios en resultados,
- Préstamos y cuentas por cobrar,
- Activos financieros a 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 Socovesa 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.

La Sociedad no mantiene derivados adquiridos para su negociación y aquellos contratados con propósitos de cobertura, se clasifican en los rubros Otros activos financieros y/o Otros pasivos financieros 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).

Préstamos y cuentas por cobrar

En el Grupo de Empresas Socovesa, este rubro corresponde básicamente al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. Se incluye en activos corrientes, excepto para vencimientos mayores al ciclo normal de operaciones del negocio desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Estos activos financieros se valorizan a su costo amortizado.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

El Grupo de Empresas Socovesa clasifica dentro de este rubro los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, representados principalmente por los aportes financieros reembolsables (pagarés) efectuados a las empresas de servicios sanitarios. Estos activos financieros se valorizan a su costo amortizado con efectos en resultado (nota 8b a los estados financieros).

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Sociedad tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Estos activos financieros mantenidos hasta su vencimiento se incluyen en “Otros activos financieros no corrientes”, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance, que se clasifican como “Otros activos financieros corrientes”.

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 Socovesa actualmente no posee este tipo de activos financieros.

Deterioro de activos financieros

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

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

Considerando que al 31 de diciembre de 2010 y 2009, 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.

La Sociedad para los activos financieros distintos de aquellos valorizados a valor razonable a través de resultado, evalúa estos activos a la fecha de cada estado de situación, para establecer la presencia de indicadores de deterioro.

2.13. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura

Los contratos suscritos por la Sociedad se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se ha efectuado el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable. El método para reconocer la pérdida o ganancia resultante depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo. La Sociedad designa determinados derivados como:

- Coberturas del valor razonable de pasivos reconocidos (cobertura del valor razonable);
- Coberturas de un riesgo concreto asociado a un pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable (cobertura de flujos de efectivo); o
- Coberturas de una inversión neta en una entidad del extranjero o cuya moneda funcional es diferente a la de la matriz (cobertura de inversión neta).

La Sociedad documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para manejar varias transacciones de cobertura. La Sociedad también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

El valor razonable total de los derivados de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses.

El resultado no realizado se reconoce en el período en que los contratos son realizados o dejan de cumplir el objetivo para el cual fue suscrito.

La Sociedad aplica la valorización y registro dispuesta en la NIC 39, para este tipo de instrumentos financieros.

Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y califican como coberturas de valor razonable se registran en el estado de resultados, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o del pasivo cubierto atribuible al riesgo cubierto. La ganancia o pérdida relacionadas con la porción efectiva de permutas de interés (“swaps”) que cubren

préstamos a tasas de interés fijas se reconoce en el estado de ganancias y pérdidas como “gastos financieros”. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce también en el estado de resultados como “otras ganancias/ (pérdidas) -neto”. Los cambios en el valor razonable de los préstamos a tasa de interés fija cubiertos atribuibles al riesgo de tasa de interés se reconocen en el estado de resultados como “gastos financieros”.

Si la cobertura deja de cumplir con los criterios para ser reconocida a través del tratamiento contable de coberturas, el ajuste en el valor en libros de la partida cubierta, para la cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva, se amortiza en resultados en el período remanente hasta su vencimiento.

Coberturas de flujos de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y que califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce en el patrimonio a través del estado de otros resultados integrales. La ganancia o pérdida relativa a la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en el estado de resultados en el rubro “otras ganancias/ (pérdidas) neto”. Los montos acumulados en el patrimonio neto se reclasifican al estado de resultados en los períodos en los que la partida cubierta afecta los resultados (por ejemplo, cuando la venta proyectada cubierta ocurre o el flujo cubierto se realiza). Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero (por ejemplo existencias o activos fijos), las ganancias o pérdidas previamente reconocidas en el patrimonio se transfieren del patrimonio y se incluyen como parte del costo inicial del activo. Los montos diferidos son finalmente reconocidos en el costo de los productos vendidos, si se trata de existencias, o en la depreciación, si se trata de activos fijos.

Cuando un instrumento de cobertura expira o se vende, o cuando deja de cumplir con los criterios para ser reconocido a través del tratamiento contable de coberturas, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio a esa fecha permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción proyectada afecte al estado de resultados. Cuando se espere que ya no se producirá una transacción proyectada la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio se transfiere inmediatamente al estado de resultados en el rubro (Ej.: “otras ganancias/(pérdidas) neto”).

Al cierre de los presentes estados financieros el Grupo de Empresas Socovesa no posee este tipo de instrumentos de cobertura.

Cobertura de inversión neta en el exterior

Las coberturas de inversiones netas de operaciones en el exterior (o de subsidiarias/asociadas con moneda funcional diferente de la de la matriz) se contabilizan de manera similar a las coberturas de flujos de efectivo.

Cualquier ganancia o pérdida del instrumento de cobertura relacionada con la porción efectiva de la cobertura se reconoce en el patrimonio a través del estado de otros resultados integrales. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva de la cobertura se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro “otras ganancias/(pérdidas) neto”.

Las ganancias y pérdidas acumuladas en el patrimonio se transfieren al estado de resultados cuando la operación en el exterior se vende o se le da parcialmente de baja.

Al cierre de los presentes estados financieros el Grupo de Empresas Socovesa no posee este tipo de contabilidad de cobertura.

Derivados a valor razonable a través de ganancias y pérdidas

Ciertos instrumentos financieros derivados no califican para ser reconocidos a través del tratamiento contable de coberturas y se registran a su valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Cualquier cambio en el valor razonable de estos derivados se reconoce inmediatamente en el estado de ganancias y pérdidas en el rubro “otras ganancias/ (pérdidas) neto”.

Al cierre de los presentes estados financieros el Grupo de Empresas Socovesa no posee este tipo de instrumentos financieros.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, es decir, de presentación en el estado de situación financiera por su importe neto, sólo cuando las entidades dependientes tienen tanto el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos, como la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea.

2.14. 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 inventarios son activos:

- Mantenedos para ser vendidos en el curso normal de la operación;
- En procesos de producción con vistas a esa venta o;
- En forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de construcción.

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.

Los inventarios de la Sociedad corresponden principalmente a:

- Terrenos para la construcción: estos terrenos fueron adquiridos o traspasados de Propiedades de Inversión con la intención de ser utilizados bajo un plan de construcción dentro de un plazo no mayor a 24 meses. Para su valorización se utiliza el método del costo

histórico.

- Obras en ejecución: corresponde a desembolsos efectuados en virtud de los contratos de construcción a suma alzada, y su valorización se realiza a costo.
- Viviendas en stock: corresponde a viviendas recepcionadas nuevas y viviendas recibidas en parte de pago, disponibles para la venta, las cuales se valorizan al costo.
- Inventario de materiales: corresponde al stock de materiales comprados y aún no utilizados en el proceso de construcción, éstos se registran al costo.

Los principales componentes del costo de una vivienda corresponden al terreno, contrato 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 Grupo de Empresas Socovesa mide sus inventarios al menor valor resultante entre el costo y el valor neto realizable. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se realizaron las pruebas del valor neto realizable, no encontrándose valorizaciones que superen el valor neto de realización.

2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito) y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. 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 interés implícito se desagrega y reconoce como ingreso financiero a medida que se van devengando los intereses.

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.

El Grupo de Empresas Socovesa valoriza y registra los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar de acuerdo a lo dispuesto por la IASB, y se presentan en Nota 10 a los estados financieros.

2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo

En este rubro se incluye el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos desde la fecha de origen, los sobregiros contables y los fondos mutuos de renta fija con vencimiento diario (Nota 7 a los estados financieros). En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros contables se clasifican como obligaciones bancarias en el pasivo corriente.

El Grupo de Empresas Socovesa confecciona el Estado de Flujo de Efectivo por el método Directo.

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. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente los ingresos y desembolsos generados por las construcciones de obras de ingeniería y la construcción y venta de viviendas.

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. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente las inversiones en unidades generadoras de efectivo.

Actividades de Financiación: Corresponde a actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de sus pasivos de carácter financiero. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente las obtenciones y pagos de préstamos con entidades bancarias y empresas asociadas.

2.17. 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.

2.18. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

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

2.19. Otros pasivos financieros corrientes

Los préstamos, obligaciones con el público 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.

El Grupo de Empresas Socovesa clasifica bajo este concepto principalmente deudas con instituciones bancarias nacionales.

2.20. 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 Socovesa 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. La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. Además, cuando corresponda, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

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 dichas diferencias.

2.21. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

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

2.22. 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.

2.23. Subvenciones gubernamentales

Las subvenciones del Gobierno se reconocen por su valor justo cuando hay una seguridad razonable de que la subvención se cobrará y la Sociedad cumplirá con todas las condiciones establecidas.

Las subvenciones estatales relacionadas con costos, se difieren como pasivo y se reconocen en el estado de resultados durante el período necesario para correlacionarlas con los costos que pretenden compensar. Las subvenciones estatales relacionadas con la adquisición de propiedad, planta y equipos se presentan netas del valor del activo correspondiente y se abonan en el estado de resultados sobre una base lineal durante las vidas esperadas de los activos.

El Grupo de Empresas Socovesa actualmente recibe subvenciones gubernamentales principalmente referidas a beneficios relacionadas con la contratación de mano de obra directa en la Zona Austral del país. Este beneficio se registra como un menor costo de mano de obra en la existencia y se reconoce en resultado cuando se costea las unidades vendidas; contra el reconocimiento de un activo en el rubro "Activos por impuestos corrientes".

2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican principalmente en función de sus vencimientos, se clasificarán como corrientes cuando su vencimiento sea igual o inferior al ciclo normal de operaciones del negocio, 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.

2.25. 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:

- **Venta de bienes** - Los ingresos son reconocidos cuando todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los bienes han sido traspasados al comprador.
- **Intereses** - Los ingresos provenientes de intereses se reconocen utilizando el método de interés efectivo.
- **Servicios** - Los ingresos por servicios se reconocen sobre base devengada.
- **Ingresos por Dividendos e Intereses** - Los ingresos por dividendos de inversiones se reconocen cuando se haya establecido el derecho de recibir el pago.

Los ingresos por intereses se devengan sobre la base del tiempo, por referencia al capital por cobrar y la tasa de interés efectiva aplicable, que es la tasa que rebaja exactamente los ingresos de dineros futuros y estimados a través de la vida útil esperada del activo financiero al valor libro neto de dicho activo.

2.26. Arrendamientos

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

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

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para conseguir un tipo de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en “Otros pasivos financieros corrientes” y “Otros pasivos financieros no corrientes” dependiendo del vencimiento de las cuotas. El elemento de interés del costo financiero se carga en el Estado de resultados durante el período de arrendamiento de forma que se obtenga una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El activo adquirido en régimen de arrendamiento financiero se deprecia durante su vida útil.

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene contratos de arrendamientos financieros vigente (Nota 17 y 19 a los estados financieros).

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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 Socovesa posee arriendos operativos que principalmente corresponden a arriendos de activos necesarios para el desarrollo de operaciones.

2.27. 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.

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.

2.28. 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.

2.29. Distribución de dividendos

De acuerdo con los requisitos de la Ley N° 18.046, la Sociedad deberá distribuir un dividendo mínimo en efectivo equivalente a 30% de las utilidades. Para propósitos de NIIF, se deberá devengar, para reconocer la correspondiente disminución en el patrimonio a cada fecha de balance general. Los dividendos a pagar a los accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo.

Cuando la Sociedad obtiene utilidades, provisiona al cierre de cada ejercicio el 30% de dicha utilidad.

3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

La Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 11 de abril de 2008, aprobó la Política de Inversiones y Financiamiento que se señala a continuación:

3.1. Terrenos

El Grupo de Empresas Socovesa, a través de sus filiales inmobiliarias, está invirtiendo constantemente en terrenos para el desarrollo de su negocio inmobiliario, y la política es mantener un stock de terrenos equivalente a entre 3 y 5 años de uso.

La compra de terrenos se financia preferentemente con capital propio. Adicionalmente, en algunos casos, las compras son financiadas a través del sistema financiero o asociaciones con terceros.

Las filiales inmobiliarias de la Sociedad cuentan con un equipo de desarrollo orientado a identificar y aprovechar aquellas oportunidades de negocios que le permitan crecer en forma rápida con márgenes atractivos, en los distintos segmentos de casas, departamentos y obras de ingeniería.

Empresas Socovesa busca ingresar a nuevos segmentos de mercado que presenten oportunidades para el desarrollo de proyectos con rentabilidades atractivas, o en nuevos mercados geográficos que han mostrado interesantes niveles de crecimiento en su actividad económica, replicando el modelo de negocios actual.

Adicionalmente a los proyectos que están hoy en desarrollo, la Sociedad cuenta con una sólida cartera de terrenos por desarrollar, distribuida en las distintas filiales inmobiliarias a lo largo del país (Nota 25 a los estados financieros)

3.2. Capital de Trabajo Área Inmobiliaria

A diferencia de la mayoría de las empresas de la industria, el Grupo de Empresas Socovesa financia sus necesidades de capital de trabajo en el área inmobiliaria a través de líneas de crédito, que se componen de créditos de corto, mediano y largo plazo de libre disposición otorgados a sus filiales inmobiliarias. De esta manera, el financiamiento no está atado a un proyecto en particular, permitiendo una mayor flexibilidad operacional y una optimización del costo financiero.

Al respecto, la Sociedad ha utilizado métodos de financiamiento alternativos a la deuda financiera, ya sea a través de asociaciones con privados, dueños de terrenos, o de estructuras de opciones de compra y aparcamiento de terrenos con inversionistas financieros, entre otras.

3.3. Capital de Trabajo Área Ingeniería y Construcción

La filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. financia sus actividades, en primera instancia, a través de anticipos pagados por el mandante antes del inicio de las actividades de construcción, luego, la filial factura mes a mes los ingresos correspondientes al estado de avance de las obras que realiza. Tanto los anticipos como el fiel cumplimiento de los contratos suscritos, son garantizados con boletas de garantía con instituciones bancarias.

3.4. Maquinarias y Equipos

Las filiales del Grupo de Empresas Socovesa arriendan la gran mayoría de la maquinaria necesaria para el desarrollo de sus actividades. Aunque existen compras y algunas inversiones menores, éstas son financiadas con recursos propios o arrendamiento financiero (Nota 17 a los estados financieros).

Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. por su parte, arrienda toda la maquinaria necesaria para el desarrollo de sus actividades.

3.5. Patentes y Otros Activos

Los negocios de la Sociedad no dependen de derechos, patentes o know how externos a la organización.

3.6. Principales Activos

Los principales activos de Empresas Socovesa se reflejan en el Inventario y en Propiedades de Inversión (Nota 1 “Principales activos”).

4. TRANSICION A LAS NIIF

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

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

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 1 (Revisada), <i>Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – (i) Eliminación de Fechas Fijadas para Adoptadores por Primera Vez – (ii) Hiperinflación Severa</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011.
NIC 12, <i>Impuestos diferidos - Recuperación del Activo Subyacente</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2012
NIC 24, <i>Revelación de Partes Relacionadas</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011
NIC 32, <i>Clasificación de Derechos de Emisión</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de febrero de 2010
Mejoras a NIIFs Mayo 2010 – <i>colección de enmiendas a siete Normas Internacionales de Información Financiera</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011
NIIF 7, <i>Instrumentos Financieros: Revelaciones - Revelaciones – Transferencias de Activos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros – Adiciones a NIIF 9 para la contabilización de Pasivos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 19, <i>Extinción de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2010

Enmiendas a Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 14, <i>El límite sobre un activo por beneficios definidos, requerimientos mínimos de fondeo y su interacción</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011

NIIF 9, Instrumentos Financieros

El 12 de noviembre de 2009, el International Accounting Standard Board (IASB) emitió NIIF 9, Instrumentos Financieros. Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros y es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013, permitiendo su aplicación anticipada. NIIF 9 especifica como una entidad debería clasificar y medir sus activos financieros. Requiere que todos los activos financieros sean clasificados en su totalidad sobre la base del modelo de negocio de la entidad para la gestión de activos financieros y las características de los flujos de caja contractuales de los activos financieros. Los activos financieros son medidos ya sea a costo amortizado o valor razonable. Solamente los activos financieros que sean clasificados como medidos a costo amortizados serán probados por deterioro. La administración estima que esta nueva norma será adoptada en los estados financieros del Grupo para el período que comenzará el 1 de enero de 2013. La administración se encuentra en proceso de evaluación del potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

Enmienda a NIIF 1, Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

El 20 de Diciembre de 2010, el IASB publicó ciertas modificaciones a NIIF 1, específicamente:

(i) Eliminación de Fechas Fijadas para Adoptadores por Primera Vez - Estas modificaciones entregan una ayuda para adoptadores por primera vez de las NIIF al reemplazar la fecha de aplicación prospectiva del desreconocimiento de activos y pasivos financieros del '1 de enero de 2004' con 'la fecha de transición a NIIF' de esta manera los adoptadores por primera vez de IFRS no tienen que aplicar los requerimientos de desreconocimiento de IAS 39 retrospectivamente a una fecha anterior; y libera a los adoptadores por primera vez de recalcular las pérdidas y ganancias del 'día 1' sobre transacciones que ocurrieron antes de la fecha de transición a NIIF.

(ii) Hiperinflación Severa – Estas modificaciones proporcionan guías para la entidades que emergen de una hiperinflación severa, permitiéndoles en la fecha de transición de las entidades medir todos los activos y pasivos mantenidos antes de la fecha de normalización de la moneda funcional a valor razonable en la fecha de transición a NIIF y utilizar ese valor razonable como el costo atribuido para esos activos y pasivos en el estado de situación financiera de apertura bajo IFRS. Las entidades que usen esta exención deberán describir las circunstancias de cómo, y por qué, su moneda funcional se vio sujeta a hiperinflación severa y las circunstancias que llevaron a que esas condiciones terminaran.

Estas modificaciones serán aplicadas obligatoriamente para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de Julio de 2011. Se permite la aplicación anticipada. La administración de la sociedad estima que estas modificaciones no tendrán efectos en sus estados financieros pues se encuentra actualmente preparando sus estados financieros bajo IFRS.

Enmienda a NIC 12, Impuesto a las ganancias

El 20 de Diciembre de 2010, el IASB publicó Impuestos diferidos: Recuperación del Activo Subyacente – Modificaciones a NIC 12. Las modificaciones establecen una exención al principio general de IAS 12 de que la medición de activos y pasivos por impuestos diferidos deberán reflejar las consecuencias tributarias que seguirían de la manera en la cual la entidad espera recuperar el valor libros de un activo. Específicamente la exención aplica a los activos y pasivos por impuestos diferidos que se originan en propiedades de inversión medidas usando el modelo del valor razonable de NIC 40 y en propiedades de inversión adquiridas en una combinación de negocios, si ésta es posteriormente medida usando el modelo del valor razonable de NIC 40. La modificación introduce una presunción de que el valor corriente de la propiedad de inversión será recuperada al momento de su venta, excepto cuando la propiedad de inversión es depreciable y es mantenida dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos a lo largo del tiempo, en lugar de a través de la venta. Estas modificaciones deberán ser aplicadas retrospectivamente exigiendo una reemisión retrospectiva de todos los activos y pasivos por impuestos diferidos dentro del alcance de esta modificación, incluyendo aquellos que hubiesen sido reconocidos inicialmente en una combinación de negocios. La fecha de aplicación obligatoria de estas modificaciones es para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2012. Se permite la aplicación anticipada. La administración estima que estas modificaciones serán adoptadas en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2012. La administración se encuentra en proceso de evaluación del potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

Enmienda a NIC 24, *Revelaciones de Partes Relacionadas*

El 4 de Noviembre de 2009, el IASB emitió modificaciones a NIC 24, Revelaciones de Partes Relacionadas. La Norma revisada simplifica los requerimientos de revelación para entidades que sean, controladas, controladas conjuntamente o significativamente influenciadas por una entidad gubernamental (denominada como entidades relacionadas - gubernamentales) y aclara la definición de entidad relacionada. La Norma revisada es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2011. Se requiere aplicación retrospectiva. Por lo tanto, en el año de aplicación inicial, las revelaciones para los períodos comparativos necesitan ser reemitidas. La aplicación anticipada es permitida, ya sea de la totalidad de la Norma revisada o de la exención parcial para entidades relacionadas – gubernamentales. Si una entidad aplica ya sea la totalidad de la Norma o la exención parcial para un período que comience antes del 1 de enero de 2011, se exige que se revele ese hecho. La administración de la Sociedad anticipa que estas modificaciones serán adoptadas en sus estados financieros anuales para el período que comienza el 1 de enero de 2011. La Sociedad no está relacionada con una entidad gubernamental, por lo tanto las exenciones de revelación no serán aplicables a la Sociedad. Sin embargo, algunas revelaciones podrían ser afectadas por los cambios en la definición detallada de una parte relacionada. Esto podría resultar en cambios a las revelaciones de partes relacionadas en los estados financieros.

Enmienda a NIC 32, Instrumentos Financieros: Presentación

El 8 de octubre de 2009, el IASB emitió una modificación a NIC 32, Instrumentos Financieros: Presentación, titulada Clasificación de Emisión de Derechos. De acuerdo con las modificaciones los derechos, opciones y warrants que de alguna manera cumplen con la definición del párrafo 11 de NIC 32 emitidos para adquirir un número fijo de instrumentos de patrimonio no derivados propios de una entidad por un monto fijo en cualquier moneda se clasifican como instrumentos de patrimonio siempre que la oferta sea realizada a pro-rata para todos los propietarios actuales de la misma clase de instrumentos de patrimonio no derivados propios de la entidad. La modificación es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de febrero de 2010, permitiéndose la aplicación anticipada. La administración estima que estas modificaciones serán adoptadas en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2011. La administración considera que esta enmienda no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía en el período de su aplicación inicial.

Mejoras a Normas Internacionales de Información Financiera – 2010

El 6 de mayo de 2010, el IASB emitió Mejoras a NIIF 2010, incorporando modificaciones a 7 Normas Internacionales de Información Financiera. Esta es la tercera colección de modificaciones emitidas bajo el proceso de mejoras anuales, las cuales se diseñaron para hacer necesarias, pero no urgentes, modificaciones a las NIIF. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de julio de 2010 y para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2011. La administración estima que estas modificaciones serán adoptadas en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2011. La administración se encuentra en proceso de evaluación del potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

Enmienda a NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones

El 7 de Octubre de 2010, el International Accounting Standards Board (IASB) emitió Revelaciones – Transferencias de Activos Financieros (Modificaciones a NIIF 7 Instrumentos Financieros – Revelaciones) el cual incrementa los requerimientos de revelación para transacciones que involucran la transferencia de activos financieros. Estas modificaciones están dirigidas a proporcionar una mayor transparencia sobre la exposición al riesgo de transacciones donde un activo financiero es transferido pero el cedente retiene cierto nivel de exposición continua (referida como ‘involucramiento continuo’) en el activo. Las modificaciones también requiere revelar cuando las transferencias de activos financieros no han sido distribuidas uniformemente durante el período (es decir, cuando las transferencias ocurren cerca del cierre del período de reporte). Estas modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de Julio de 2011. Está permitida la aplicación anticipada de estas modificaciones. Las revelaciones no son requeridas para ninguno de los períodos presentados que comiencen antes de la fecha inicial de aplicación de las modificaciones. La administración se encuentra en proceso de evaluación del potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

Enmiendas a NIIF 9, Instrumentos Financieros

El 28 de Octubre de 2010, el IASB publicó una versión revisada de NIIF 9, Instrumentos Financieros. La Norma revisada retiene los requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros que fue publicada en Noviembre de 2009, pero agrega guías sobre la clasificación y medición de pasivos financieros. Como parte de la reestructuración de NIIF 9, el IASB también ha replicado las guías sobre desreconocimiento de instrumentos financieros y las guías de implementación relacionadas desde IAS 39 a NIIF 9. Estas nuevas guías concluyen la primera fase del proyecto del IASB para reemplazar la NIC 39. Las otras fases, deterioro y contabilidad de cobertura, aún no han sido finalizadas.

Las guías incluidas en NIIF 9 sobre la clasificación y medición de activos financieros no han cambiado de aquellas establecidas en NIC 39. En otras palabras, los pasivos financieros continuarán siendo medidos ya sea, a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados. El concepto de bifurcación de derivados incorporados en un contrato por un activo financiero tampoco ha cambiado. Los pasivos financieros mantenidos para negociar continuarán siendo medidos a valor razonable con cambios en resultados, y todos los otros activos financieros serán medidos a costo amortizado a menos que se aplique la opción del valor razonable utilizando los criterios actualmente existentes en NIC 39.

No obstante lo anterior, existen dos diferencias con respecto a NIC 39:

- La presentación de los efectos de los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo; y
- La eliminación de la exención del costo para derivados de pasivo a ser liquidados mediante la entrega de instrumentos de patrimonio no transados.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013, permitiendo su aplicación anticipada. La administración se encuentra en proceso de evaluación del potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

CINIIF 19, Extinción de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio

El 26 de Noviembre de 2009, el International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) emitió CINIIF 19, Extinción de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio. Esta interpretación proporciona guías sobre como contabilizar la extinción de un pasivo financiero mediante la emisión de instrumentos de patrimonio. La interpretación concluyó que el emitir instrumentos de patrimonio para extinguir una obligación constituye la consideración pagada. La consideración deberá ser medida al valor razonable del instrumento de patrimonio emitido, a menos que el valor razonable no sea fácilmente determinable, en cuyo caso los instrumentos de patrimonio deberán ser medidos al valor razonable de la obligación extinguida. La administración estima que esta interpretación será adoptada en los estados financieros consolidados para el período que comienza el 1 de enero de 2011. La administración se encuentra en proceso de evaluación del potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

Enmienda CINIIF 14, NIC 19 - El límite sobre un activo por beneficios definidos, requerimientos de fondeo mínimo y su interacción

En diciembre de 2009 el IASB emitió Prepagos de un Requerimiento de fondeo mínimo, modificaciones a CINIIF 14 NIC 19 – El límite sobre un activo por beneficios definidos, requerimientos de fondeo mínimo y su interacción. Las modificaciones han sido realizadas para remediar una consecuencia no intencionada de CINIIF 14 donde se prohíbe a las entidades en algunas circunstancias reconocer como un activo los pagos por anticipado de contribuciones de fondeo mínimo. La administración estima que esta modificación será adoptada en los estados financieros consolidados para el período que comienza el 1 de enero de 2011. La administración se encuentra en proceso de evaluación del potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

4.2. Bases de la transición a las NIIF

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

4.3. Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Sociedad

Combinaciones de negocio

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

Valor razonable o revalorización como costo atribuible

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

Fecha de transición de subsidiarias, asociadas y entidades controladas conjuntamente, filiales y coligadas con distinta fecha de transición

Esta exención no es aplicable debido a que tanto la Sociedad matriz como sus afiliadas adoptaron las NIIF por primera vez en la misma fecha (1 de enero de 2009).

Valorización inicial de activos y pasivos financieros por su valor razonable

La Sociedad no ha aplicado la exención contemplada en la NIC 39 revisada, respecto del reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados de instrumentos financieros para los que no existe un mercado activo. Por tanto esta exención no es aplicable.

Arrendamientos

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

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

Conciliación al 1.1.2009

Conciliación	Patrimonio Accionistas Mayoritarios M\$	Patrimonio Accionistas Minoritarios M\$	Total Patrimonio M\$
Patrimonio Neto al 1.1.2009 PCGA chilenos históricos	210.111.234		210.111.234
Incorporación de accionistas minoritarios		5.494.064	5.494.064
Corrección monetaria (1)	(27.222.926)	(1.155.058)	(28.377.984)
Dividendo provisorio (2)	(2.407.736)		(2.407.736)
Cuentas complementarias por impuestos diferidos (3)	(47.681)		(47.681)
Efecto neto en Impuestos diferidos (3)	4.132.383	196.360	4.328.743
Menor amortización de goodwill y marca (4)	2.118.401		2.118.401
Subtotal ajustes	(23.427.559)	(958.698)	(18.892.193)
Patrimonio neto de acuerdo a NIIF al 1.1.2009	186.683.675	4.535.366	191.219.041

Conciliación al 31.12.2009

Conciliación	Patrimonio Accionistas Mayoritarios M\$	Patrimonio Accionistas Minoritarios M\$	Total Patrimonio M\$
Patrimonio Neto al 31.12.2009 PCGA chilenos	203.831.999		203.831.999
Incorporación de accionistas minoritarios		3.669.773	3.669.773
Corrección Monetaria (1)	(17.551.250)	(167.702)	(17.718.952)
Menor amortización de goodwill y Marca (4)	3.536.980		3.536.980
Menor costo explotación por corrección monetaria (5)	9.677.468		9.677.468
Mayor costo de explotación por intereses activados (6)	(800.590)		(800.590)
Variación gastos financieros (6)	4.189.405		4.189.405
Variación de impuestos diferidos (3)	(4.259.360)	(41.481)	(4.300.841)
Efecto neto por impuestos diferidos (3)	4.328.743		4.328.743
Dividendo mínimo (2)	(462.281)		(462.281)
Ajuste diferencia de conversión	(69.936)		(69.936)
Subtotal ajustes	(1.410.821)	(209.183)	(1.620.004)
Patrimonio neto de acuerdo a NIIF al 31.12.2009	202.421.178	3.460.590	205.881.768

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

Conciliación Resultado	Resultados	Resultados	Resultado
	Controlador	Minoritarios	Total
	M\$	M\$	M\$
Utilidad Neta de acuerdo a normativa anterior	873.799	667.138	1.540.937
Corrección Monetaria del año (1)	10.582.855	184.899	10.767.754
Corrección Monetaria Patrimonio (1)	(4.825.215)		(4.825.215)
Menor amortización de goodwill y Marca (4)	1.418.579		1.418.579
Menor costo explotación por corrección monetaria (5)	9.677.468		9.677.468
Mayor costo de explotación por intereses activados (6)	(800.590)		(800.590)
Variación gastos financieros (6)	4.189.405		4.189.405
Variación por impuestos diferidos (3)	(4.259.360)		(4.259.360)
Subtotal ajustes	15.983.142	184.899	16.168.041
Utilidad Neta proforma de acuerdo a NIIF al 31.12.2009	16.856.941	852.037	17.708.978

Explicaciones de las principales diferencias

(1) Corrección Monetaria

Los principios contables en Chile requerían que los Estados Financieros fueran ajustados para reflejar el efecto de la pérdida en el poder adquisitivo del peso chileno en la posición financiera y los resultados operacionales de las entidades informantes. El método descrito anteriormente, estaba basado en un modelo que requiere el cálculo de la utilidad o pérdida por inflación neta atribuida a los activos y los pasivos monetarios expuestos a variaciones en el poder adquisitivo de la moneda local. Los costos históricos de los activos y pasivos no monetarios, cuentas de patrimonio y cuentas de resultados son corregidos para reflejar las variaciones en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) desde la fecha de adquisición hasta el cierre del ejercicio. La ganancia o pérdida en el poder adquisitivo, incluido en utilidades o pérdidas netas, reflejaban los efectos de la inflación en los activos y pasivos monetarios mantenidos por la Compañía.

NIIF no considera indexación por inflación, en países que no son hiperinflacionarios como es el caso de Chile. Por lo tanto, las cuentas de resultados y de balance no se reajustan por inflación, y las variaciones son nominales.

(2) Dividendo mínimo

De acuerdo con los requisitos de la Ley N° 18.046, la Sociedad deberá distribuir un dividendo mínimo en efectivo equivalente a 30% de las utilidades. Considerando la situación de caja, los niveles de inversiones proyectados y los sólidos indicadores financieros para el 2009, la Junta Ordinaria de Accionistas da a conocer la política de reparto de dividendos que establece distribuir a lo menos el 30% de las utilidades generadas durante el año respectivo. Para propósitos de NIIF, se deberá devengar, para reconocer la correspondiente disminución en el patrimonio a cada fecha de balance general. Bajo normativa anterior, estos dividendos no eran registrados hasta que habían recibido la aprobación final de la Junta de Accionistas celebrada generalmente en abril del año siguiente. Los efectos del ajuste de estos dividendos en el patrimonio consolidado se muestran en la reconciliación proforma.

(3) Impuestos diferidos

Bajo NIIF, las empresas deben registrar el impuesto diferido de acuerdo con NIC 12 “Impuestos sobre las ganancias”, que requiere un enfoque de activo y pasivo para la contabilización y reporte del impuesto a la renta, bajo los siguientes principios básicos: (a) se reconoce un pasivo o activo por impuesto diferido para los efectos tributarios futuros estimados atribuibles a diferencias temporarias y arrastres de pérdidas tributarias; (b) la medición de los pasivos y activos por impuesto diferido está basada en las disposiciones de la ley tributaria promulgada y los efectos de cambios futuros en las leyes o tasas tributarias no son anticipados; y (c) la medición de activos y pasivos por impuesto diferido, si está basada en el peso de la evidencia disponible, es más probable que alguna porción de los activos por impuesto diferido no serán realizados. Los efectos de los ajustes a los activos y pasivos por impuestos diferidos producto de la primera aplicación, están incluidos en la reconciliación proforma.

(4) Amortización goodwill y marca

Los activos adquiridos y los pasivos asumidos son registrados al valor justo y el excedente del precio de compra de la inversión, sobre el valor justo de los activos adquiridos y pasivos asumidos, es registrado como menor valor de inversión. Bajo la aplicación de los principios contables locales, vigentes al 1 de enero de 2009 y 31 de diciembre de 2009, el menor valor de inversión que resulta de las combinaciones de negocios era amortizado linealmente durante un período máximo de 40 años. Bajo NIIF el menor valor de inversión no es sujeto de amortización, sino que debe ser evaluado anualmente con el fin de determinar su deterioro. El ajuste presentado en la reconciliación, reversa los efectos de la amortización de la plusvalía comprada (antes denominada menor valor), producto del resultado del test de deterioro realizado a dichos activos, el cual no presentó indicadores de deterioro.

(5) Menor costo de explotación por corrección monetaria

Corresponde al efecto de eliminar del costo de explotación la corrección monetaria de aquellas viviendas en stock al 31 de diciembre de 2008, las cuales fueron vendidas durante 2009.

(6) Efecto por activación de costo por intereses

De acuerdo a lo establecido en la NIC 23, los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos cualificados, deben ser capitalizados formando parte del costo de dichos activos.

5. MERCADO OBJETIVO

5.1. Desarrollo Inmobiliario: El negocio inmobiliario consiste en el desarrollo de proyectos de vivienda con y sin subsidio, proyectos de oficina, loteos industriales y proyectos comerciales, que se llevan a cabo por etapas: análisis de proyectos, compra de los terrenos, diseño arquitectónico y urbano, aprobación gubernamental, construcción de la obra, comercialización y venta, y finalmente, entrega de servicios de post venta. Empresas Socovesa participa principalmente en los proyectos de vivienda con y sin subsidio a través de sus filiales inmobiliarias.

Este negocio presenta una oferta altamente fragmentada. En esta industria, caracterizada por altos requerimientos de capital asociados a la compra de terrenos y desarrollo de proyectos, la permanencia en el tiempo de las compañías inmobiliarias viene determinada por su tamaño y solidez financiera. Así mismo, esta industria está caracterizada por el predominio de actores locales; compañías que conocen los intereses, gustos y necesidades del consumidor que están atendiendo y que buscan satisfacerlas a través de proyectos específicos a ese segmento.

5.2. Ingeniería y Construcción: El área de ingeniería y construcción de esta industria se compone de dos sub áreas:

- Ejecución de proyectos de obras civiles, para clientes privados y públicos
- Servicios de montaje industrial

El negocio de ingeniería y construcción en Chile está fuertemente atomizado, sin embargo, la competencia es a escala nacional, observándose las mismas constructoras en grandes obras a lo largo de todo el país. Este es un negocio de nichos que cuenta con ciclos de inversión independientes y que para ser rentables, se necesita manejar volumen y eficiencia en la operación.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Compañía, 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.

Socovesa S.A. efectúa estimaciones y supuestos. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año se presentan a continuación:

6.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada

El Grupo de Empresas Socovesa evalúa anualmente si la plusvalía comprada ha sufrido algún deterioro, de acuerdo con la política contable que se describe en la Nota 2.9. Los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo han sido determinados sobre la base de cálculos de sus valores en uso. Estos cálculos requieren el uso de estimaciones, cuyas premisas se detallan en Nota 2.9.

Los resultados de las estimaciones efectuadas no arrojaron indicadores de deterioro alguno sobre la plusvalía comprada al 31 de diciembre de 2010 y 2009.

6.2. Valor razonable de derivados

El valor razonable de los instrumentos derivados se determina usando técnicas de valuación. El Grupo de Empresas Socovesa aplica su juicio para seleccionar una variedad de métodos y aplica supuestos que principalmente se basan en las condiciones de mercado existentes a la fecha de cada estado de situación financiera.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 1 de enero de 2009 es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31.12.2010	31.12.2009	1.1.2009
	M\$	M\$	M\$
Efectivo en caja	1.072.726	1.108.300	634.055
SalDOS en bancos	3.292.118	495.928	1.378.628
Depósitos a corto plazo (a)		500.000	
Fondos mutuos (b)	2.090.750	645.455	1.864.838
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.455.594	2.749.683	3.877.521

La composición del rubro por tipo de monedas al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 1 de enero de 2009, es la siguiente:

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por tipo de moneda	Tipo de Moneda	31.12.2010	31.12.2009	1.1.2009
		M\$	M\$	M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	\$ Chilenos	6.455.594	2.749.683	3.877.521
Total de efectivo y equivalente al efectivo		6.455.594	2.749.683	3.877.521

a) El detalle de los depósitos a corto plazo al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Tasa periodo %	Vencimiento	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	31.12.2009 M\$
28-12-2009	Banco Bci	\$	500.000	0,70%	27-01-2010	500.000		500.000
Totales						500.000		500.000

b) El detalle de los Fondos Mutuos es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2010:

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al 31.12.2010	Valor Cuota Cierre 31.12.2010	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	31.12.2010 M\$
30-12-2010	Banchile (Liquidez 2000)	\$	117.550	100.017,5455	1.175,5367	117.550	24	117.574
30-12-2010	Santander (Tesoreria)	\$	1.685.468	1.153.388,8005	5.620,5279	1.685.468	336	1.685.804
30-12-2010	Banco Estado (Fondo Conveniencia)	\$	20.000	16.332,2409	1.224,5717	20.000	3	20.003
30-12-2010	Banchile, Liquidez 2000 (\$)	\$	37.300	17.395,7210	2.145,8814	37.300	35	37.335
30-12-2010	BCI, Rendimiento Serie Alfa	\$	160.000	4.865,3799	32.885,4075	160.000	21	160.021
30-12-2010	Banco Estado, Fondo Corporativo	\$	70.000	53.340,5511	1.312,5660	70.000	13	70.013
Totales						2.090.318	432	2.090.750

Al 31 de diciembre de 2009:

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al 31.12.2009	Valor Cuota Cierre 31.12.2009	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	31.12.2009 M\$
09-09-2008	Santander Santiago (Money Market)	\$	125.786	32.941,9285	3.844,6740	125.786	865	126.651
30-12-2009	Santander Asset Managent	\$	113.410	78.665,4535	1.441,6737	113.410		113.410
30-12-2009	Banchile (Liquidez 2000)	\$	220.061	103.718,0876	2.121,7640	220.061	5	220.066
30-12-2009	BancoEstado (Fondo Corporativo)	\$	185.321	143.514,6055	1.291,3541	185.321	7	185.328
Totales						644.578	877	645.455

Al 1 de enero de 2009:

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al 01.01.2009	Valor Cuota Cierre 01.01.2009	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	1.1.2009 M\$
09-09-2008	Santander Santiago (Money Market (\$))	\$	140.000	38.276,9579	3.739,2941	140.000	3.129	143.129
30-12-2008	Banchile Inversiones (Liquidez 2000)	\$	160.000	77.820,7430	2.056,9829	160.000	76	160.076
30-12-2008	Santander Santiago (Money Market (\$))	\$	120.000	32.092,6186	3.740,9336	120.000	56	120.056
30-12-2008	Santander Asset Management	\$	272.224	198.204,7753	1.396,5713	272.224	4.583	276.807
30-12-2008	Santander	\$	260.000	62.052,5060	4.190,0000	260.000		260.000
30-12-2008	Santander Santiago, Fondo Tesoreria	\$	65.800	47.139,4216	1.396,5713	65.800	34	65.834
30-12-2008	Banchile (Corporativo)	\$	283.467	12.341,1307	22.969,4489	283.467		283.467
30-12-2008	BancoEstado (Fondo Corporativo)	\$	432.089	345.129,9240	1.251,9610	432.089		432.089
30-12-2008	BCI Fondos mutuos	\$	45.347	1.419,9909	31.934,5585	45.347		45.347
30-12-2008	Corpbanca (Corp Eficiencia Serie B)	\$	78.000	63.458,5289	1.229,6656	78.000	33	78.033
Totales						1.856.927	7.911	1.864.838

8. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros activos financieros, corrientes y no corrientes (ver nota 2.12 a los estados financieros) al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 1 de enero de 2009, es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2010:

Instrumentos Financieros	31.12.2010			
	Corriente		No Corriente	
	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pagarés (b)				2.780.188
Instrumentos Derivados	14.660			
Otros Instrumentos				6.518
Subtotal	14.660			2.786.706
Total	14.660		2.786.706	

Al 31 de diciembre de 2009:

Instrumentos Financieros	31.12.2009			
	Corriente		No Corriente	
	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pagarés (b)				2.171.330
Depósitos a plazo (a)		6.003.360		
Instrumentos Derivados	151.620			
Otros Instrumentos				10.012
Subtotal	151.620	6.003.360		2.181.342
Total	6.154.980		2.181.342	

Al 01 de enero de 2009:

Instrumentos Financieros	1.1.2009			
	Corriente		No Corriente	
	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento	Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados	Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pagarés (b)				1.925.596
Instrumentos Derivados	932.479			
Otros Instrumentos				67.015
Subtotal	932.479			1.992.611
Total	932.479		1.992.611	

a) El detalle de los depósitos a plazo al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2009:

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Tasa periodo %	Vencimiento	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	31.12.2009 M\$
23-12-2009	Corpbanca	\$	1.000.000	2,52%	29-12-2010	1.000.000	560	1.000.560
23-12-2009	Corpbanca	\$	1.000.000	2,52%	29-12-2010	1.000.000	560	1.000.560
23-12-2009	Corpbanca	\$	500.000	2,52%	29-12-2010	500.000	280	500.280
23-12-2009	Corpbanca	\$	500.000	2,52%	29-12-2010	500.000	280	500.280
23-12-2009	Corpbanca	\$	2.000.000	2,52%	29-12-2010	2.000.000	1.120	2.001.120
23-12-2009	Corpbanca	\$	500.000	2,52%	29-12-2010	500.000	280	500.280
23-12-2009	Corpbanca	\$	500.000	2,52%	29-12-2010	500.000	280	500.280
Totales						6.000.000	3.360	6.003.360

* La totalidad de estos Depósitos a plazo al 31 de diciembre de 2009 tienen cláusula de endoso con garantía por parte del Banco CorpBanca en caso de disponer de ellos, lo cual implica no ser considerados como parte del "Efectivo y equivalentes al efectivo".

b) El detalle de los Pagarés al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 1 de enero de 2009 es el siguiente:

Pagares	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Periodo %	31.12.2010		31.12.2009		1.1.2009	
						Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Aguas Araucanía S.A.	30-03-2010	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%		115.981				
Aguas Araucanía S.A.	29-05-2009	15-05-2024	4.267,38	UF	4,60%		98.263		91.804		
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	291,40	UF	2,53%		7.245		6.917		6.928
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	622,03	UF	2,53%		15.465		14.766		14.788
Aguas Decima S.A.	26-10-2004	26-10-2019	891,45	UF	2,48%		22.060		21.070		21.108
Aguas Decima S.A.	30-03-2005	30-03-2020	882,63	UF	2,34%		21.489		20.543		20.600
Aguas Decima S.A.	17-06-2005	17-06-2020	933,38	UF	2,62%		22.934		21.874		21.882
Aguas Decima S.A.	18-08-2005	18-08-2020	324,56	UF	2,77%		8.000		7.620		7.613
Aguas Decima S.A.	27-01-2006	27-01-2021	561,63	UF	3,18%		13.939		13.232		13.171
Aguas Decima S.A.	29-09-2006	29-09-2021	587,62	UF	3,94%		14.723		13.886		13.727
Aguas Decima S.A.	24-11-2006	24-11-2021	1.137,73	UF	4,30%		28.718		27.008		26.616
Aguas Decima S.A.	14-05-2008	14-05-2023	726,64	UF	3,70%		17.109		16.137		15.953
Aguas Decima S.A.	23-10-2008	23-10-2023	1.610,60	UF	3,38%		37.113		35.086		34.772
Aguas Decima S.A.	30-09-2002	30-09-2017	4.384,81	UF	5,02%		133.077		125.287		123.614
Aguas Decima S.A.	30-09-2002	30-09-2017	4.384,81	UF	5,02%		133.077		125.287		123.614
Aguas Decima S.A.	28-11-2003	28-11-2018	1.546,50	UF	2,71%		39.562		37.739		37.758
Aguas Decima S.A.	28-11-2003	28-11-2018	1.546,51	UF	2,71%		39.562		37.739		37.758
Aguas Decima S.A.	10-03-2004	10-03-2019	383,17	UF	2,96%		9.879		9.406		9.391
Aguas Decima S.A.	10-03-2004	10-03-2019	383,17	UF	2,96%		9.879		9.406		9.391
Aguas Decima S.A.	30-03-2004	30-03-2019	803,28	UF	2,96%		20.683		19.691		19.660
Aguas Decima S.A.	30-03-2004	30-03-2019	803,28	UF	2,96%		20.683		19.691		19.660
Aguas Decima S.A.	26-05-2006	26-05-2021	346,27	UF	3,57%		8.650		8.236		8.119
Aguas Decima S.A.	22-03-2005	22-03-2020	2.485,00	UF	2,48%		60.961		58.214		58.308
Aguas Decima S.A.	27-12-2007	27-12-2022	2.413,63	UF	4,25%		58.419		54.874		54.009
Aguas Magallanes S.A.	14-10-2008	14-10-2023	2.441,12	UF	3,38%		56.294		53.221		52.747
Aguas Magallanes S.A.	01-10-2009	01-10-2024	4.087,73	UF	5,02%		93.205		86.680		
Aguas Magallanes S.A.	26-11-2010	25-11-2025	3.106,28	UF	2,71%		66.820				
Aguas San Pedro S.A.	23-01-2006	02-02-2021	3.526,24	UF	3,04%		87.019		82.694		82.407
Aguas San Pedro S.A.	29-10-2009	01-11-2024	1.152,80	UF	4,94%		26.147		24.329		
Aguas San Pedro S.A.	31-03-2010	31-03-2025	756,12	UF	3,54%		16.656				
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	1.210,41	UF	3,94%		29.031		27.339		26.981
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	636,65	UF	3,94%		15.270		14.380		14.192
Essal S.A.	15-05-2008	15-05-2023	369,73	UF	3,66%		8.696		8.205		8.115
Essal S.A.	18-07-2008	18-07-2023	1.796,35	UF	3,53%		41.881		39.553		39.155
Essal S.A.	21-07-2008	21-07-2023	4.661,23	UF	3,53%		108.646		102.604		101.572
Essal S.A.	02-10-2009	02-10-2024	89,88	UF	4,93%		2.047		1.905		
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	679,59	UF	2,71%		14.629				
Essal S.A.	17-11-2010	17-11-2020	549,70	UF	2,71%		11.833				
Essal S.A.	27-11-2009	01-12-2019	817,32	UF	4,40%		18.379		17.196		
Essbio S.A.	29-09-2010	15-10-2025	7.459,17	UF	2,69%		160.949				
Essbio S.A.	17-11-2010	17-11-2025	3.967,89	UF	2,71%		85.410				
Pagarés Aguas Cordilleras S.A.	25-07-2001	24-07-2016	3.233,83	UF	5,91%		120.813		111.182		107.324
Pagarés Aguas Cordilleras S.A.	25-01-2002	25-01-2017	5.575,99	UF	5,44%		194.172		179.564		174.216
Pagarés Aguas Cordilleras S.A.	07-03-2002	07-03-2017	2.511,90	UF	5,45%		86.807		80.230		77.828
Pagarés Aguas Cordilleras S.A.	23-12-2002	07-03-2017	3.197,66	UF	3,94%		94.204		88.393		87.004
Pagarés Aguas Cordilleras S.A.	25-03-2003	25-03-2018	1.934,10	UF	3,27%		53.641		50.621		50.115
Pagarés Aguas Cordilleras S.A.	29-04-2003	29-04-2018	4.462,16	UF	2,98%		120.519		114.163		113.466
Pagarés Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	2.446,32	UF	2,92%		64.073		60.783		60.482
Pagarés Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	1.760,46	UF	2,92%		46.161		43.801		43.580
Pagarés Aguas Manquehue S.A.	17-05-2004	17-05-2014	7.650,29	UF	2,94%		199.415		188.974		187.972
Total							2.780.188	0	2.171.330	0	1.925.596

9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los otros activos no financieros corrientes al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 1 de enero de 2009 es el siguiente:

OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	31.12.2010	31.12.2009	1.1.2009
	M\$	M\$	M\$
Comisiones de ventas no escrituradas	1.963.236	1.926.013	790.802
Pagos por amortizar	100.747	425.665	114.848
Publicidad anticipada	110.725	97.449	
Seguros pagados por anticipado	114.472	152.481	143.067
Gastos operacionales de clientes		52.357	
Valores en garantía	87.239	39.222	86.941
Otros		24.802	34.774
Total	2.376.419	2.717.989	1.170.432

10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

a) La composición del rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” al 31 de diciembre 2010, 2009 y 1 de enero de 2009 es la siguiente:

Deudores comerciales y Otras cuentas por cobrar	31.12.2010	31.12.2009	1.1.2009
	M\$	M\$	M\$
Clientes ventas viviendas	38.180.293	53.477.143	25.263.435
Clientes contratos suma alzada con terceros	12.210.894	3.429.445	4.045.577
Retención contratos suma alzada con terceros	670.063	680.447	1.379.522
Clientes otras ventas Inmobiliarias	803.996	317.964	2.029.852
Clientes ventas varias	1.339.637	369.642	454.185
Documentos por cobrar	8.401.934	9.967.141	4.024.012
Anticipo de proveedores	854.955	252.417	264.329
Fondo a rendir	286.622	310.990	240.700
Cuentas corrientes del personal	952.080	526.292	438.887
Pagarés varios		4.826	
Otras cuentas por cobrar neto corriente	1.084.113	648.056	374.223
Provisión de pérdidas por deterioro de deudores	(531.656)	(332.325)	(326.408)
Total	64.252.931	69.652.038	38.188.314

b) Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2010, 2009 y al 1 de enero de 2009 son los siguientes:

Deudores comerciales con próximo vencimientos	31.12.2010	31.12.2009	1.1.2009
	M\$	M\$	M\$
Con vencimiento menor de tres meses	55.380.518	59.189.687	28.133.753
Con vencimiento entre tres y seis meses	5.931.632	4.477.479	1.585.236
Con vencimiento mayor a seis meses	2.940.781	5.984.872	8.469.325
Total	64.252.931	69.652.038	38.188.314

c) Los movimientos de las provisiones de pérdidas por deterioro de deudores son las siguientes:

Provisión por pérdidas por deterioro	31.12.2010	31.12.2009	1.1.2009
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial	332.325	326.408	290.568
Aumentos (disminuciones) del período	199.331	5.917	35.840
Saldo final	531.656	332.325	326.408

d) La composición del rubro “Derechos por cobrar no corriente” al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 1 de enero de 2009 es la siguiente:

Derechos por cobrar no corrientes	31.12.2010	31.12.2009	1.1.2009
	M\$	M\$	M\$
Otras cuentas por cobrar (neto) no corriente (1)	472.680	781.762	643.577
Total	472.680	781.762	643.577

(1) Corresponde a una cuenta por cobrar que tiene Constructora Socovesa Valdivia S.A. sobre Melón Hormigones S.A., por la venta de una Planta de Árido, cuyo vencimiento de la última cuota será el 15 de diciembre de 2016.

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con empresas relacionadas son de pago/cobro inmediato y además existen operaciones de cancelación de largo plazo y no están sujetas a condiciones especiales. Estas operaciones se ajustan a lo establecido en los artículos N° 44 y 49 de la Ley N° 18.046, sobre Sociedades Anónimas.

Los traspasos de fondos desde y hacia la Sociedad, que no correspondan a cobro o pago de servicios, se estructuran bajo la modalidad de cuenta corriente mercantil, estableciéndose para el saldo mensual acumulado una tasa de interés variable (tasa promedio UF más 2,43% para el año 2010, a excepción de Cía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. e Inmobiliaria FCG Ltda que se aplico una tasa promedio de 1,25%; y de 3,20% para el año 2009 para todas las sociedades), de acuerdo a las condiciones del mercado.

La Sociedad tiene como política informar todas las transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el ejercicio excluyendo las filiales directas e indirectas que se informan en Nota 2.5.

El detalle de identificación de vínculo entre controladora y subsidiarias al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se encuentra en Nota 2.5 "Sociedades filiales".

11.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 1 de enero de 2009, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						31.12.2010	31.12.2009	1.01.2009
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	Corrientes	Corrientes	Corrientes
						M\$	M\$	M\$
E-1.615.849	Inversiones Los Andes S.A.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	coligada	US\$		154.041	193.544
76.349.710-0	Inmobiliaria Los Bravos S.A. (1)	Trasp.de fondos	sin vencimiento	filial indirecta	CH\$			5.674.347
84.913.100-1	Distribución Servicio y Comercialización Ltda.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$		103.776	104.726
99.526.730-6	Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	144.181	142.040	140.930
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$			1.049.500
76.017.300-2	Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	coligada	CH\$	67.815	64.282	167.414
87.825.600-K	Empresa Constructora De Mussy y Cia. Ltda.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	2.364.649	2.364.649	2.348.509
Total						2.576.645	2.828.788	9.678.970

11.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas.

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 1 de enero de 2009, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						31.12.2010	31.12.2009	1.01.2009
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la transacción	Moneda	Corrientes	Corrientes	Corrientes
						M\$	M\$	M\$
91.300.000-5	Empresa Constructora Tecsa S.A.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	3.497.817	3.401.836	3.257.141
84.680.300-9	Constructora Estación Parque Ltda.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$		669.832	666.005
99.012.000-5	Cia de Seguros de Vida Consorcio Nac.de Seguros S.A.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	5.231.677	3.814.860	3.579.515
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	3.322.169	1.703.587	1.156.511
76.852.520-K	Fondo de Inversión Siena Privado	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	2.321.617	2.172.906	1.885.015
76.239.420-0	Socovesa División Arquitectura y Construcción S.A.(1)	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Coligada Indirecta	CH\$			1.307
96.817.000-7	Soc. Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.(1)	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$			130.176
Total						14.373.280	11.763.021	10.675.670

(1) Estas empresas al 1.1.2009 no se consolidaban (ver Nota 2.5 a los estados financieros).

11.3. Transacciones con partes relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 31 de diciembre de 2010 y 2009

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA TRANSACCION	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	31-12-2010 M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono	31-12-2009 M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono
84680300-9	CONSTRUCTORA EL PARQUE LTDA.	ACC.SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	11.820	(11.820)	21.415	(21.415)
			REAJUSTES DEVENGADOS	14.567	(14.567)	15.873	15.873
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	696.459		1.715	
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	240			
84913100-1	DISERCO LTDA.	ACC.SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	778	(778)	3.256	3.256
			REAJUSTES DEVENGADOS	1.288	(1.288)	2.490	(2.490)
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	240			
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	106.082		1.715	
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	COLIGADA INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS			292.782	292.782
			REAJUSTES DEVENGADOS			126.981	(126.981)
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS			5.840.148	
76600790-2	INMOBILIARIA FCG LTDA.	ACC.SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	77.761	(77.761)	59.010	(59.010)
			REAJUSTES DEVENGADOS	73.848	(73.848)	28.178	28.178
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	1.466.972		516.244	
76852520-K	FONDO DE INVERSION PRIVADO SIENA	ACC. SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	54.775	(54.775)	60.303	(60.303)
			REAJUSTES DEVENGADOS	53.951	(53.951)	44.408	44.408
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	39.985		271.996	
91300000-5	EMPRESA CONSTRUCTORA TECSA S.A.	ACC. SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	22.959	(22.959)	104.722	(104.722)
			REAJUSTES DEVENGADOS	27.811	(27.811)	78.245	78.245
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS			137.528	
			TRASPASO DE FONDOS ABONOS	45.121		255.746	
E-1.615.849	INVERSIONES LOS ANDES S.A.	COLIGADA INDIRECTA	DIFERENCIA DE CAMBIO	11.600	(11.600)	39.513	39.513
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	142.441			
99012000-5	CIA. DE SEGUROS DE VIDA CONSORCIO NACIONAL DE SEGUROS	ACC. SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	142.356	(142.356)	149.559	(149.559)
			REAJUSTES DEVENGADOS	110.823	(110.823)	84.840	84.840
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	550.000		345.659	
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	1.713.639		516.285	
76017300-2	INMOBILIARIA CASAS DE HACIENDA LTDA.	COLIGADA INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	1.959	1.959	5.608	5.608
			REAJUSTES DEVENGADOS	1.574	1.574	3.546	(3.546)
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS			12.772	
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS			117.966	
76239420-0	ASES. Y SERV. PROFESIONALES LA CUMBRE	COLIGADA INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS			61	(61)
			REAJUSTES DEVENGADOS			20	20
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS			5.751	
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS			4.403	
87825600-K	EMPRES. CONST. DE MUSSY LTDA	ACCIONISTA DE FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS			67.390	67.390
			REAJUSTES DEVENGADOS			51.253	(51.253)
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS				
99526730-6	SOCOVESA ING. Y CONST. S.A.	ACCIONISTA COMUNES	INTERESES DEVENGADOS	955	955	4.404	4.404
			REAJUSTES DEVENGADOS	1.150	1.150	3.349	(3.349)
			TRASPASO DE FONDOS ABONOS	36		55	
96617730-6	FONTAINE CONSULTORES S.A.	RELACIONADOS CON DIRECTOR	ASESORIAS	2.512	(2.512)	20.212	(20.212)
79806660-9	BARROS Y ERRAZURIZ ABOGADOS	RELACIONADOS CON DIRECTOR	ASESORIAS	356.765	(356.765)	241.553	(241.553)
78104870-4	INVERSIONES Y SERVICIOS HARTWIG Y CIA.	RELACIONADOS CON DIRECTOR	ASESORIAS	80.690	(80.690)		
79967080-1	PROMOC. HABITACIONALES SOLHABIT II LTDA	RELACIONADOS CON DIRECTOR	ASESORIAS	42.700	(42.700)		

11.4. Directorio y Gerencia de la Sociedad.

El Directorio está compuesto por siete miembros, los cuales permanecen por un período de tres años en sus funciones, pudiendo ser reelegidos.

La estructura organizacional está compuesta por dos áreas de negocio. Un gerente general a cargo del negocio inmobiliario con cinco gerentes regionales y un gerente general a cargo del negocio ingeniería y construcción con dos gerentes de área. Adicionalmente existe un comité ejecutivo integrado por el Presidente del Directorio, su Vicepresidente y los gerentes de áreas.

Remuneración del Directorio.

Según lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 29 de abril de 2010 fijó los siguientes montos para el ejercicio 2010:

a) Dietas por asistencia a sesiones

Una dieta de asistencia a sesión de 140 Unidades de Fomento para el Presidente, 105 Unidades de Fomento para el Vicepresidente y 70 Unidades de Fomento para cada Director.

b) Participación en utilidades

Una remuneración variable, para la totalidad de los señores directores, ascendente a un 2% bruto de las utilidades distribuibles del ejercicio, remuneración que deberá ser distribuida entre los directores a razón de 4/17avos para el Presidente, 3/17avos para el Vicepresidente y 2/17avos para cada Director, previa aprobación de los estados financieros correspondientes.

c) El detalle de los montos registrados en el período terminado al 31 de diciembre de 2010 y 2009 pagados a los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		31.12.2010		31.12.2009	
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Período de desempeño	Directorio M\$
Eduardo Gras Díaz	Presidente	01/01/10 al 29/04/10	7.810	01/01/09 al 31/12/09	28.947
Cristian Hartwig Bisquertt	Presidente	29/04/10 al 31/12/10	23.887		
Justino Negrón Bornand	Vicepresidente	01/01/10 al 29/04/10	8.686	01/01/09 al 31/12/09	26.033
Javier Gras Rudloff	Vicepresidente	29/04/10 al 31/12/10	17.918		
Juan Andrés Fontaine Talavera	Director	01/01/10 al 02/03/10	5.291	01/01/09 al 31/12/09	23.883
Justino Negrón Bornand	Director	29/04/10 al 31/12/10	12.361		
Fernando Barros Tocornal	Director	01/01/10 al 31/12/10	18.239	01/01/09 al 31/12/09	24.732
José Cox Donoso	Director	01/01/10 al 31/12/10	14.849	01/01/09 al 31/12/09	23.374
Vicente Domínguez Vial	Director	01/01/10 al 31/12/10	15.924	01/01/09 al 31/12/09	25.595
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01/01/10 al 31/12/10	18.242	01/01/09 al 31/12/09	22.435
Total			143.207		174.999

Remuneración del Equipo Gerencial.

La Sociedad y sus filiales tienen establecido para sus ejecutivos, un plan de incentivo por cumplimiento de objetivos individuales de aportación a los resultados de la Sociedad, estos incentivos están estructurados en un mínimo y máximo de remuneraciones brutas y son canceladas una vez al año.

El detalle de remuneraciones del personal clave de la gerencia al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	31.12.2010	31.12.2009
	M\$	M\$
Sueldos	3.056.617	2.831.968
Beneficios por termino de relación laboral	559.329	56.207
Total	3.615.946	2.888.175

12. INVENTARIOS

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 1 de enero de 2009, es la siguiente:

Clases de inventarios	31.12.2010	31.12.2009	1.1.2009
	M\$	M\$	M\$
Terrenos	83.218.664	39.740.429	40.978.161
Inventarios de materiales	3.788.198	6.206.291	2.983.748
Obras en ejecución	130.874.731	97.851.964	112.279.625
Viviendas terminadas	77.517.077	124.755.023	128.346.619
Viviendas recibidas en parte de pago	4.825.490	3.653.907	3.734.987
Otros inventarios	1.974.213	3.758.155	1.316.779
Total	302.198.373	275.965.769	289.639.919

Durante los períodos terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el Grupo Consolidado reconoció M\$ 202.412.047 y M\$ 163.081.429 de inventarios como costo de ventas, respectivamente.

13. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS, CORRIENTES

13.1 Cuentas por cobrar por Impuestos Corrientes

Cuentas por cobrar Impuestos Corrientes	31.12.2010	31.12.2009	1.1.2009
	M\$	M\$	M\$
Impuestos por recuperar de años anteriores:			
Crédito especial constructoras	191.128		
Pago provisional por utilidad absorbida	553.717	1.078.870	971.105
Otros créditos por recuperar	1.175.617	143.273	232.534
Subtotal	1.920.462	1.222.143	1.203.639
Impuestos por recuperar del año actual:			
Provisión impuesto a la renta	(674.570)	(1.819.087)	(2.030.507)
Pagos provisionales mensuales	1.387.195	2.182.339	3.870.740
Iva crédito fiscal	775.571	840.405	937.027
Crédito especial constructoras	1.516.870	1.141.167	3.623.435
Beneficio tributario por perdidas tributarias	785.856	191.795	569.885
Crédito por gastos de capacitación	213.660	116.061	174.676
Crédito por contribuciones bienes raices		94.013	77.859
Crédito de activo fijo	8.572	4.046	7.211
Crédito por donaciones		9.007	45.257
Otros créditos por imputar	818.739	318.416	114.162
Beneficio Ley Austral N° 19.606	3.856.839	2.204.591	
Subtotal	8.688.732	5.282.753	7.389.745
Total	10.609.194	6.504.896	8.593.384

13.2 Cuentas por pagar por Impuestos Corrientes

Cuentas por pagar por Impuestos Corrientes	31.12.2010	31.12.2009	1.1.2009
	M\$	M\$	M\$
Provisión impuesto a la renta	3.835.991	642.349	1.453.351
Pagos provisionales mensuales	(1.826.512)	(336.058)	(382.837)
Crédito por contribuciones bienes raices	(115.373)		(28.030)
Crédito por gastos de capacitación	(7.265)	(13.640)	
Crédito de activo fijo	(21.213)	(62)	
Crédito por donación	(11.892)		
Total	1.853.736	292.589	1.042.484

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

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 1 de enero de 2009, es la siguiente:

14.1. Detalle de inversiones en asociadas

Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 1.01.2010	Participación en Ganancia (Pérdida)	Otros Incrementos o (Decrementos)	Diferencia de Conversión	Provisión déficit filial	Saldo al 31.12.2010
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%		(1.680)			1.680	
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	2.396.575	(23.242)	426.592	(217.625)		2.582.300
Total					2.396.575	(24.922)	426.592	(217.625)	1.680	2.582.300

Inversiones en Asociadas	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 1.01.2009	Participación en Ganancia (Pérdida)	Otros Incrementos o (Decrementos)	Diferencia de Conversión	Provisión déficit filial	Saldo al 31.12.2009
Soc. Comercializadora Metropolitana Dos Ltda. (1)	Chile	Pesos	28,00%	28,00%	36.443					
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	Pesos	50,00%	50,00%		(7.260)			7.260	
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	3.040.688	(27.091)		(617.022)		2.396.575
Total					3.077.131	(34.351)		(617.022)	7.260	2.396.575

(1) Al 31 de diciembre de 2008 el Grupo de Empresas Socovesa mantenía como Inversión en Asociadas a Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda., incluida en la consolidación a contar del 1 de enero de 2009.

14.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas

Al 31 de diciembre de 2010

Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (Pérdida) neta M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	50,00%	57.492		76.397			(3.359)	(3.359)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	1.678.284	14.575.703	1.100.760	1.373.609	480.646	(604.669)	(124.023)
Total		1.735.776	14.575.703	1.177.157	1.373.609	480.646	(608.028)	(127.382)

Al 31 de diciembre de 2009

Inversiones en Asociadas	% Participación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (Pérdida) neta M\$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	50,00%	58.552		73.719			(14.521)	(14.521)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	1.955.885	12.044.132	389.453	822.009	1.263.693	(1.510.144)	(246.451)
Total		2.014.437	12.044.132	463.172	822.009	1.263.693	(1.524.665)	(260.972)

15. ACTIVOS INTANGIBLES

Este rubro está compuesto principalmente por el goodwill, el valor de la marca resultante por la compra de Almagro S.A. y opciones de compra y su detalle al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 1 de enero de 2009 es el siguiente:

Activos Intangibles Neto	31.12.2010	31.12.2009	1.1.2009
	M\$	M\$	M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.741.631	39.741.631	39.741.631
Activos intangibles de vida finita	7.319.052	6.205.729	4.175.654
Activos intangibles de vida indefinida	211.903	218.666	225.247
Activos Intangibles Neto	47.272.586	46.166.026	44.142.532
Marca Almagro	39.163.115	39.163.115	39.163.115
Software Almagro	518.481	518.481	518.481
Base datos Almagro	60.035	60.035	60.035
Opciones de compra de terrenos	6.748.278	5.747.748	3.487.200
Proyecto desarrollo control de gestión	276.803	243.091	428.235
Programas Informáticos (licencias software)	293.176	214.095	259.424
Servidumbres	49.329	50.924	52.475
Derechos de agua	162.574	167.742	172.772
Otros Activos Intangibles identificables	795	795	795
Activos Intangibles identificables Neto	47.272.586	46.166.026	44.142.532

Activos Intangibles Brutos	31.12.2010	31.12.2009	1.1.2009
	M\$	M\$	M\$
Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios	39.741.631	39.741.631	39.741.631
Activos intangibles de vida finita	10.138.391	7.419.948	5.210.135
Activos intangibles de vida indefinida	243.487	243.487	243.487
Activos intangibles bruto	50.123.509	47.405.066	45.195.253
Marca Almagro	39.163.115	39.163.115	39.163.115
Software Almagro	518.481	518.481	518.481
Base datos Almagro	60.035	60.035	60.035
Opciones de compra de terrenos	7.651.248	6.177.738	3.743.718
Proyecto desarrollo control de gestión	1.076.885	689.610	642.358
Programas informáticos (licencias software)	1.409.463	551.805	823.264
Servidumbres	56.891	56.891	56.891
Derechos de agua	186.596	186.596	186.596
Otros Activos Intangibles identificables	795	795	795
Activos Intangibles Identificables Bruto	50.123.509	47.405.066	45.195.253

Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	31.12.2010	31.12.2009	1.1.2009
	M\$	M\$	M\$
Activos Intangibles de Vida Finita	2.819.339	1.214.219	1.034.481
Activos Intangibles de Vida Indefinida	31.584	24.821	18.240
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	2.850.923	1.239.040	1.052.721
Opciones de compra de terrenos	902.970	429.990	256.518
Proyecto desarrollo control de gestión	800.082	446.519	214.123
Programas Informáticos (licencias software)	1.116.287	337.710	563.840
Servidumbres	7.562	5.967	4.416
Derechos de agua	24.022	18.854	13.824
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	2.850.923	1.239.040	1.052.721

a) El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro intangibles al 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

Vidas Útiles Estimadas o Tasas de Amortización Utilizadas	Años de vida Máxima	Años de vida Mínima
Opciones de compra de terrenos	8	6
Proyecto desarrollo control de gestión	3	1,5
Programas Informáticos (licencias software)	4	3
Servidumbres	40	36
Derechos de agua	40	36
Otros Activos Intangibles Identificables	39	37,5

a) El movimiento de intangibles al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

Movimientos en Activos Intangibles	Marca Almagro	Software Almagro	Base datos Almagro	Opciones de compra de terrenos	Proyecto desarrollo control de gestión	Programas informáticos (licencias software)	Servidumbres	Derechos de agua	Otros Activos Intangibles identificables	Activos Intangibles, Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 1/01/2010	39.163.115	518.481	60.035	5.747.748	243.091	214.095	50.924	167.742	795	46.166.026
Adiciones				2.679.094	387.275	296.438				3.362.807
Desapropiaciones				(1.205.584)						(1.205.584)
Amortización				(472.980)	(353.563)	(217.357)	(1.595)	(5.168)		(1.050.663)
Total cambios				1.000.530	33.712	79.081	(1.595)	(5.168)	-	1.106.560
Saldo final activos intangibles al 31.12.2010	39.163.115	518.481	60.035	6.748.278	276.803	293.176	49.329	162.574	795	47.272.586

Movimientos en Activos Intangibles	Marca Almagro	Software Almagro	Base datos Almagro	Opciones de compra de terrenos	Proyecto desarrollo control de gestión	Programas informáticos (licencias software)	Servidumbres	Derechos de agua	Otros Activos Intangibles identificables	Activos Intangibles, Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 1/01/2009	39.163.115	518.481	60.035	3.487.200	428.235	259.424	52.475	172.772	795	44.142.532
Adiciones				2.535.506	47.252					2.582.758
Desapropiaciones				(101.486)						(101.486)
Amortización				(173.472)	(232.396)	(45.329)	(1.551)	(5.030)		(457.778)
Total cambios				2.260.548	(185.144)	(45.329)	(1.551)	(5.030)		2.023.494
Saldo final activos intangibles al 31.12.2009	39.163.115	518.481	60.035	5.747.748	243.091	214.095	50.924	167.742	795	46.166.026

De acuerdo con estimaciones y proyecciones de flujos de caja de las unidades generadoras de efectivo, a las que se les atribuyen las distintas plusvalías compradas, se puede concluir que su valor es recuperable al cierre del período.

16. PLUSVALIA

Plusvalía Comprada – El saldo del Menor Valor al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 1 de enero de 2009 es el siguiente:

RUT	Sociedad	31.12.2010	31.12.2009	1.1.2009
		M\$	M\$	M\$
88.452.300-1	Almagro S.A.	12.900.421	12.900.421	12.900.421
Total		12.900.421	12.900.421	12.900.421

17. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

17.1. Detalle de los rubros

La composición de este rubro es el siguiente al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 1 de enero de 2009 es el siguiente:

Clases de propiedades, plantas y equipos, neto	31.12.2010	31.12.2009	1.1.2009
	M\$	M\$	M\$
Terrenos	2.264.507	2.366.320	2.317.376
Edificaciones	9.875.353	10.561.847	10.290.547
Maquinarias y equipos	2.097.290	2.312.689	3.249.386
Activos en leasing	4.251.815	4.336.455	4.692.779
Herramientas y equipos livianos	297.010	337.097	520.784
Muebles de oficina	314.237	325.879	372.496
Maquinaria de oficina	660.540	614.898	850.610
Otras propiedades, planta y equipo	579.059	691.103	727.118
Total	20.339.811	21.546.288	23.021.096

Clases de propiedades, plantas y equipos, bruto	31.12.2010	31.12.2009	1.1.2009
	M\$	M\$	M\$
Terrenos	2.264.507	2.366.320	2.317.376
Edificaciones	10.578.679	11.484.213	11.333.358
Maquinarias y equipos	5.949.885	5.968.435	6.303.434
Activos en leasing	5.594.966	5.401.973	5.610.818
Herramientas y equipos livianos	1.219.775	1.166.121	1.332.335
Muebles de oficina	894.593	875.478	929.051
Maquinaria de oficina	2.182.102	2.455.454	2.566.616
Otras propiedades, planta y equipo	805.466	974.906	992.893
Total	29.489.973	30.692.900	31.385.881

Depreciación acumulada	31.12.2010	31.12.2009	1.1.2009
	M\$	M\$	M\$
Edificaciones	703.326	922.366	1.042.811
Maquinarias y equipos	3.852.595	3.655.746	3.054.048
Activos en leasing	1.343.151	1.065.518	918.039
Herramientas y equipos livianos	922.765	829.024	811.551
Muebles de oficina	580.356	549.599	556.555
Maquinaria de oficina	1.521.562	1.840.556	1.716.006
Otras propiedades, planta y equipo	226.407	283.803	265.775
Total	9.150.162	9.146.612	8.364.785

17.2. Vidas Útiles

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

Activos	Vida útil o tasa de depreciación (años)	
	Minima	Maxima
Edificaciones	17	92
Maquinarias y Equipos	1	24
Herramientas y Equipos livianos	1	7
Muebles de oficina	1	11
Maquinaria de oficina	1	17
Otros	1	15

17.3. Reconciliación de cambios en propiedades plantas y equipos

El siguiente cuadro muestra el detalle de reconciliación de cambios en propiedades plantas y equipos, por clases al 31 de diciembre de 2010, 2009, y 1 de enero de 2009:

Movimientos año 2010	Terrenos M\$	Edificaciones M\$	Maquinarias y Equipos M\$	Activos en Leasing M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinaria de oficina M\$	Herramientas y Equipo Liviano M\$	Otras Propiedades, Planta y Equipo, Neto M\$	Propiedades, Planta y Equipo, Neto M\$
Saldo al 1.01.2010	2.366.320	10.561.847	2.312.689	4.336.455	325.879	614.898	337.097	691.103	21.546.288
Cambios									0
Adiciones		51.719	491.111	202.471	43.733	353.859	149.131	74.284	1.366.308
Desapropiaciones			(163.346)	(6.206)	(762)	(4.343)			(174.657)
Transferencias a propiedades de inversión	(101.813)	(470.006)							(571.819)
Gasto por depreciación		(268.207)	(543.164)	(280.905)	(54.727)	(275.462)	(189.218)	(27.222)	(1.638.905)
Otros Incrementos (decrementos)					114	(28.412)		(159.106)	(187.404)
Saldo al 31.12.2010	2.264.507	9.875.353	2.097.290	4.251.815	314.237	660.540	297.010	579.059	20.339.811

Movimientos año 2009	Terrenos M\$	Edificaciones M\$	Maquinarias y Equipos M\$	Activos en Leasing M\$	Muebles de oficina M\$	Maquinaria de oficina M\$	Herramientas y Equipo Liviano M\$	Otras Propiedades, Planta y Equipo, Neto M\$	Propiedades, Planta y Equipo, Neto M\$
Saldo al 1.01.2009	2.317.376	10.290.547	3.249.386	4.692.779	372.496	850.610	520.784	727.118	23.021.096
Adiciones	413.077	113.064	112.710	47.679	11.467	75.464	49.394	184.252	1.007.107
Desapropiaciones	(364.133)	374.214	(558.169)	(51.544)	(3.815)	(3.125)	(11.968)	(120.523)	(739.063)
Retiros						(14.055)	(18.728)		(32.783)
Gasto por depreciación		(215.978)	(576.732)	(266.955)	(54.269)	(292.279)	(202.385)	(99.793)	(1.708.391)
Otros Incrementos (decrementos)			85.494	(85.504)		(1.717)		49	(1.678)
Saldo al 31.12.2009	2.366.320	10.561.847	2.312.689	4.336.455	325.879	614.898	337.097	691.103	21.546.288

17.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos

En el siguiente cuadro se detallan información adicional sobre propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre de 2010 y 2009:

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	31.12.2010	31.12.2009
	M\$	M\$
Propiedad, planta y equipo completamente depreciados todavía en uso(valor bruto)	2.062.782	1.087.088

17.5. Activos sujetos a retro arrendamiento

La filial Almagro S.A. celebró con fecha 28 de octubre de 2004 un contrato de venta con retro arrendamiento con el Banco de Chile, actuando en calidad de vendedor-arrendatario. Los activos involucrados corresponden a un bien inmueble ubicado en la comuna de Providencia, calle Padre Mariano N° 277 oficina 502 más sus estacionamientos y bodegas. Dichos bienes se encuentran formando parte de los "Activos en leasing", bajo el rubro "Propiedades, plantas y equipos".

Las principales características del contrato son:

Sociedad : Almagro S.A.
Tipo de Activo : Oficina 502, Edificio Corporativo
Plazo : 144 Meses
Tasa : 5.08 % UF
Fecha de Vencimiento : 28-10-2016
Acreedor : Banco Chile

El precio de compraventa fue de M\$ 218.915, el valor nominal del contrato fue de M\$279.440, produciéndose una pérdida a diferir en el mismo período de vida útil del bien por un monto de M\$ 60.525. El saldo de la pérdida por amortizar corresponde a M\$ 54.292 y el monto cargado a resultado en el año 2010 asciende a M\$ 1.207.

18. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los impuestos diferidos registrados al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 1 de enero de 2009 es el siguiente:

18.1. Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	31.12.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Activos por impuestos diferido relativos a obligaciones por leasing	270.825	346.812	474.173
Activos por impuestos diferido relativos a acumulaciones (o devengos)	166.869	601.521	601.521
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	459.986	322.844	264.455
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	98.323		
Activos por impuestos diferido relativos a provision vacaciones	329.522	230.201	219.145
Activos por impuestos diferido relativos a Provision pérdida filial Socomussy	54.073		
Activos por impuestos diferido relativo a eliminacion de CM existencias	1.318.383	1.989.093	3.311.483
Activos por impuestos diferido relativos a efectos de IFRS al 1/01/2009	1.408.992	251.196	232.157
Activos por impuestos diferido relativos a provisión pérdida filial			372.519
Activos por impuestos diferido relativos a revaluaciones de propiedades de inversión			229.975
Activos por impuestos diferido relativos a Intangibles		34.325	38.437
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	2.651.759	1.357.972	941.420
Activos por impuestos diferido relativos a créditos fiscales		10.400	
Activos por impuestos diferido relativos a otros	317.157	15.171	58.249
Total	7.075.889	5.159.535	6.743.534

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

18.2. Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Pasivos por impuestos diferido relativos a depreciaciones		596	
Pasivos por impuestos diferido relativos a amortizaciones		15.066	22.858
Pasivos por impuestos diferido relativos a activos en leasing	766.043	809.510	870.533
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de interés	838.751	529.241	39.845
Pasivos por impuestos diferido relativos a acumulaciones (o devengos)		60.308	
Pasivos por impuestos diferido relativos a revaluaciones de propiedades, planta y equipo	4.840	9.637	5.609
Pasivos por impuestos diferido relativos a proyecto control de gestión	45.645	76.469	40.492
Pasivos por impuestos diferido relativos a contratos derivados	(113.744)	(9.881)	158.522
Pasivos por impuestos diferido marca	6.017.989	6.017.989	6.017.989
Pasivos por impuestos diferido software	89.000	88.312	88.312
Pasivos por impuestos diferido activo fijo	73.720	70.002	70.002
Pasivos por impuestos diferido base de datos	10.206	10.206	10.206
Pasivos por impuestos diferido existencias	312.344	312.344	312.344
Pasivos por impuestos diferido otros	600.161	599.666	567.474
Total	8.644.955	8.589.465	8.204.186

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

Movimientos en activos por impuestos diferidos	31.12.2010	31.12.2009
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	5.159.535	6.743.534
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	(82.322)	(2.029.154)
Incremento (decremento) activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	1.166.269	446.186
Incremento (decremento) en el cambio de la moneda extranjera, activo por impuestos diferidos		
Otros incrementos (decrementos), activos por impuestos diferidos	832.407	(1.031)
Cambios en activos por impuestos diferidos, total	1.916.354	(1.583.999)
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	7.075.889	5.159.535

Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	31.12.2010	31.12.2009
	M\$	M\$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	8.589.465	8.204.186
Incremento (decremento) en pasivos por impuestos diferidos	55.490	385.279
Incremento (decremento) en el cambio de la moneda extranjera, pasivo por impuestos diferidos		
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, Total	55.490	385.279
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	8.644.955	8.589.465

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

Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida (presentación)	31.12.2010	31.12.2009
	M\$	M\$
Gasto por impuestos corrientes	(4.510.561)	(2.457.854)
Beneficio por absorción de pérdida PPUA	785.856	243.819
Ajustes al impuesto corriente del periodo anterior	(553.973)	323.598
Beneficio fiscal por recuperacion de impuestos		245.348
Otro gasto por impuesto corriente	(4.218)	(79)
Gasto por impuestos corrientes, Neto, Total	(4.282.896)	(1.645.168)
Ingreso diferido (gasto) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	1.860.864	(1.969.769)
Beneficio fiscal que surge de activos por impuestos no reconocidos previamente usados para reducir el gasto por impuesto diferido		(61.209)
Gasto por impuestos diferidos, Neto, Total	1.860.864	(2.030.978)
Gasto (Ingreso) por impuesto a las ganancias	(2.422.032)	(3.676.146)

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

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

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	31.12.2010	31.12.2009
	M\$	M\$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(2.735.378)	(3.635.471)
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imponibles	200.510	787.556
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	(433.835)	(768.472)
Efecto impositivo de beneficio fiscal no reconocido anteriormente en el estado de resultados		(38.405)
Efecto impositivo de una nueva evaluación de activos por impuestos diferidos no reconocidos		(324.788)
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en periodos anteriores		372.879
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	546.671	(69.445)
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total	313.346	(40.675)
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(2.422.032)	(3.676.146)

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.

Como consecuencia de estos cambios transitorios en la tasa de impuesto a la renta, y sus efectos en activos y pasivos impuestos diferidos que se reversarán en dichos años respecto de los calculados a la tasa vigente para el año comercial 2010 del 17%, han llevado a que la Sociedad reconozca un menor gasto por impuesto a las ganancias de M\$ 144.784 al 31 de diciembre de 2010.

19. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro para los cierres al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 1 de enero de 2009 es el siguiente:

19.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros corrientes	31.12.2010	31.12.2009	1.1.2009
	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	245.300.902	245.932.357	228.500.836
Arrendamiento financiero	421.499	607.239	719.494
Pasivos de cobertura	710.635	209.744	
Total	246.433.036	246.749.340	229.220.330

Otros pasivos financieros no corrientes	31.12.2010	31.12.2009	1.1.2009
	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	23.009.986	32.011.893	46.218.521
Arrendamiento financiero	1.220.936	1.432.833	2.069.734
Total	24.230.922	33.444.726	48.288.255

19.2 Desglose de monedas y vencimientos

Detalle al 31.12.2010

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente			
							Total			Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2010 M\$		
							hasta 1 mes M\$	1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Corriente al 31.12.2010 M\$	1 a 5 Años M\$		5 o Más Años M\$	
Chile	Estado	UF	Anual	3,63%	1,56%	Hipotecaria			6.289.381	6.289.381		17.039.259		17.039.259
Chile	BBVA	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,34%	2,34%	Hipotecaria			8.638.297	8.638.297				
Chile	Estado	US\$	Mensual	2,71%	2,71%	Hipotecaria	1.870.910		1.046.260	453.753	3.370.923			
Chile	Santander	US\$	Mensual	3,43%	3,43%	Hipotecaria	3.060.141			8.650.946	11.711.087			
Chile	Estado	Pesos	Sujeta a liberación de garantías	5,22%	5,22%	Hipotecaria	584.926				584.926			
Chile	Corpbanca	Pesos	Anual	6,15%	6,15%	Hipotecaria			7.812.486		7.812.486			
Chile	Chile	Pesos	Sujeta a liberación de garantías	5,50%	5,50%	Hipotecaria	2.106.468			4.525.431	6.631.899			
Chile	Bice	Pesos	Sujeta a liberación de garantías	6,47%	6,47%	Hipotecaria				2.728.615	2.728.615			
Chile	BCI	Pesos	Sujeta a liberación de garantías	5,46%	5,46%	Hipotecaria	3.638.913		3.487.153		7.126.066			
Chile	BBVA	Pesos	Sujeta a liberación de garantías	5,25%	5,25%	Hipotecaria				1.295.604	4.517.472			
Chile	Chile	Pesos	Anual	5,71%	5,71%	Prenda			236.973		236.973			
Chile	BCI	Pesos	Diaria	1,12%	1,12%	Linea crédito	118.594				118.594			
Chile	Estado	Pesos	Anual	5,40%	5,40%	Hipotecaria	2.660.447				2.660.447			
Chile	Chile	UF	Anual	4,60%	4,60%	Hipotecaria				182.839	182.839			
Chile	Corpbanca	UF	Anual	3,90%	3,90%	Hipotecaria				22.442	22.442			
Chile	Estado	UF	Anual	4,40%	4,40%	Hipotecaria				3.057.534	3.057.534			
Chile	Chile	UF	Anual	4,60%	4,60%	Hipotecaria						177.821		177.821
Chile	Corpbanca	UF	Anual	3,90%	3,90%	Hipotecaria						5.792.906		5.792.906
Chile	BBVA	Pesos	Mensual	4,58%	4,58%	Hipotecaria			6.179.579		6.179.579			
Chile	Estado	Pesos	Mensual	5,80%	5,80%	Hipotecaria			21.434.491		21.434.491			
Chile	Chile	Pesos	Mensual	5,32%	5,32%	Hipotecaria			25.734.901		25.734.901			
Chile	Corpbanca	Pesos	Mensual	5,64%	5,64%	Hipotecaria			10.605.244		10.605.244			
Chile	Bice	Pesos	Mensual	5,76%	5,76%	Hipotecaria			10.513.799		10.513.799			
Chile	Internacional	Pesos	Mensual	7,02%	7,02%	Hipotecaria			2.518.038		2.518.038			
Chile	Santander	Pesos	Mensual	5,82%	5,82%	Hipotecaria			13.182.030		13.182.030			
Chile	BCI	Pesos	Mensual	5,52%	5,52%	Hipotecaria			2.815.027		2.815.027			
Chile	Santander	US \$	Mensual	2,28%	2,28%	Hipotecaria			7.147.344		7.147.344			
Chile	Internacional	US \$	Mensual	5,22%	5,22%	Hipotecaria			2.504.711		2.504.711			
Chile	Consortio	UF	Mensual	3,93%	3,93%	Hipotecaria			2.146.023		2.146.023			
Chile	BCI	UF	Mensual	6,09%	6,09%	Hipotecaria			2.445.614		2.445.614			
Chile	Bice	Pesos	Mensual	5,76%	5,76%	Hipotecaria			4.198.414	1.108.873	5.307.287			
Chile	Chile	Pesos	Mensual	5,52%	5,52%	Hipotecaria			7.818.608		7.818.608			
Chile	Estado	Pesos	Mensual	5,82%	5,82%	Hipotecaria			5.201.841		5.201.841			
Chile	BCI	Pesos	Mensual	5,76%	5,76%	Hipotecaria			18.606.456		18.606.456			
Chile	BBVA	Pesos	Mensual	4,65%	4,65%	Hipotecaria	5.766.048				5.766.048			
Chile	Santander	US\$	Mensual	5,30%	5,30%	Hipotecaria	2.445.258				2.445.258			
Chile	Santander	Pesos	Mensual	5,46%	5,46%	Hipotecaria			2.108.281		2.108.281			
Chile	Chile	Pesos	Mensual	5,52%	5,52%	Hipotecaria			5.884.020		5.884.020			
Chile	BBVA	Pesos	Mensual	4,56%	4,56%	Hipotecaria			6.730.645		6.730.645			
Chile	Estado	Pesos	Mensual	5,64%	5,64%	Hipotecaria			5.348.205		5.348.205			
Chile	Bice	Pesos	Mensual	5,76%	5,76%	Hipotecaria			5.281.534		5.281.534			
Chile	BBVA	Pesos	Mensual	4,50%	4,50%	Hipotecaria			806.400		806.400			
Chile	Estado	Pesos	Mensual	6,96%	6,96%	Hipotecaria			233.434		233.434			
Chile	Estado	Pesos	Mensual	4,10%	4,10%	Hipotecaria			542.988		542.988			
Chile	Security	US \$	Mensual	3,75%	3,75%	Hipotecaria			272.673		272.673			
Chile	Security	UF	Mensual	6,79%	6,79%	Hipotecaria			30.441		30.441			
Total Préstamos bancarios							22.251.705	170.379.860	52.669.337	245.300.902	23.009.986		23.009.986	
Chile	Chile	UF	Mensual	4,42%	4,42%	Leasing	33.280		66.529	135.505	235.314	797.175	319.877	1.117.052
Chile	BCI	UF	Mensual	4,01%	4,01%	Leasing	1.192		2.372	3.587	7.151			
Chile	BBVA	UF	Mensual	3,97%	3,97%	Leasing	3.652		7.205	19.128	29.983	2.324		2.324
Chile	Estado	UF	Mensual	3,19%	3,19%	Leasing	3.146		6.288	6.322	15.756			
Chile	Chile	UF	Mensual	4,69%	4,69%	Leasing	641		1.238	3.408	5.287			
Chile	Chile	UF	Mensual	3,79%	3,79%	Leasing	8.293		16.273	57.476	82.042	17.138		17.138
Chile	Santander Santiago	UF	Mensual	10,56%	10,56%	Leasing	-		-	45.966	84.422			84.422
Total Arrendamiento financiero							50.204	99.905	271.390	421.499	901.059	319.877	1.220.936	
Total							22.301.909	170.479.765	52.940.727	245.722.401	23.911.045	319.877	24.230.922	

Detalle al 31.12.2009

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente			No Corriente			
							hasta 1 mes M\$	1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Total Corriente al 31.12.2009 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2009 M\$
											1 a 5 Años M\$	5 o Más Años M\$	
Chile	BCI	UF	Anual	6,60%	6,60%	Prenda			686.355	686.355			
Chile	Bice	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,80%	3,80%	Hipotecaria			1.662.108	1.662.108			
Chile	Chile	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,95%	3,95%	Hipotecaria			655.037	655.037			
Chile	Chile	UF	Mensual	4,60%	4,60%	Hipotecaria			190.374	190.374			
Chile	Chile	UF	Anual	4,69%	4,69%	Hipotecaria					748.618	748.618	
Chile	Corp Banca	UF	Mensual	3,90%	3,90%	Hipotecaria			2.292.472	2.292.472			
Chile	Corp Banca	UF	Sujeta a liberación de garantías	2,10%	2,10%	Hipotecaria	294.200			294.200			
Chile	Corp Banca	UF	Anual	3,90%	3,90%	Hipotecaria					5.654.578	5.654.578	
Chile	Estado	UF	Anual	4,26%	2,19%	Hipotecaria			4.873.286	4.873.286	22.628.512	22.628.512	
Chile	Estado	UF	Semestral	4,40%	4,40%	Hipotecaria					2.980.185	2.980.185	
Chile	Estado	UF	Mensual	4,40%	4,40%	Hipotecaria			2.989.417	2.989.417			
Chile	Internacional	UF	Mensual	0,14%	0,14%	Hipotecaria			2.503.694	2.503.694			
Chile	Chile	US\$	Sujeta a liberación de garantías	4,04%	4,04%	Hipotecaria			1.979.324	1.979.324			
Chile	Estado	US\$	Mensual	3,24%	3,24%	Hipotecaria			1.094.891	1.094.891			
Chile	Estado	Pesos	Mensual	0,22%	0,22%	Con Garantía	769.629			769.629			
Chile	BBVA	Pesos	Mensual	0,23%	0,23%	Hipotecaria	16.133.631			16.133.631			
Chile	BBVA	Pesos	Sujeta a liberación de garantías	3,58%	3,58%	Hipotecaria	581.666		9.057.876	9.639.542			
Chile	BCI	Pesos	Mensual	0,22%	0,22%	Hipotecaria	11.261.018	1.000.222		12.261.240			
Chile	BCI	Pesos	Sujeta a liberación de garantías	3,20%	3,20%	Hipotecaria		6.366.875		6.366.875			
Chile	Bice	Pesos	Mensual	0,20%	0,20%	Hipotecaria	21.120.572			21.120.572			
Chile	Bice	Pesos	Sujeta a liberación de garantías	3,24%	3,24%	Hipotecaria			1.003.870	1.003.870			
Chile	Chile	Pesos	Mensual	0,18%	0,18%	Hipotecaria	47.682.372			47.682.372			
Chile	Chile	Pesos	Sujeta a liberación de garantías	3,15%	3,15%	Hipotecaria	561.992	150.966	9.219.072	9.932.030			
Chile	Corp Banca	Pesos	Mensual	0,24%	0,24%	Hipotecaria	10.488.490			10.488.490			
Chile	Corp Banca	Pesos	Anual	3,11%	3,11%	Prenda			12.069.652	12.069.652			
Chile	Estado	Pesos	Mensual	0,16%	0,16%	Hipotecaria	35.516.947			35.516.947			
Chile	Estado	Pesos	Sujeta a liberación de garantías	2,46%	2,46%	Hipotecaria		5.020.239	1.694.571	6.714.810			
Chile	Santander	Pesos	Mensual	2,76%	2,76%	Hipotecaria	37.011.539			37.011.539			
Total Préstamos bancarios							181.422.056	12.538.302	51.971.999	245.932.357	32.011.893	32.011.893	
Chile	Chile	UF	Mensual	4,7%	4,7%	Leasing	43.771	87.445	367.265	498.481	860.184	518.847	1.379.031
Chile	BCI	UF	Mensual	3,6%	3,6%	Leasing	2.753	5.447	23.167	31.367	6.968		6.968
Chile	BBVA	UF	Mensual	3,2%	3,2%	Leasing	3.432	6.864	30.990	41.286	31.469		31.469
Chile	Estado	UF	Mensual	3,2%	3,2%	Leasing	2.985	5.970	27.150	36.105	15.365		15.365
Total Arrendamiento financiero							52.941	105.726	448.572	607.239	913.986	518.847	1.432.833
Total							181.474.997	12.644.028	52.420.571	246.539.596	32.925.879	518.847	33.444.726

Detalle al 1.1.2009

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente		
										Total	Vencimiento		Total no
							hasta 1 mes M\$	1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Corriente al 01.01.2009 M\$	1 a 5 Años M\$	5 o Más Años M\$	Corriente al 1.1.2009 M\$
Chile	Chile	UF	Anual	2,58%	2,58%	Prenda			1.239.235	1.239.235			
Chile	Chile	UF	Anual	4,75%	4,75%	Hipotecaria					3.976.041		3.976.041
Chile	Chile	UF	Semestral	3,75%	3,75%	Hipotecaria			10.748.069	10.748.069			
Chile	Chile	UF	Sujeta a liberación de garantía	2,60%	2,60%	Hipotecaria			2.027.594	2.027.594			
Chile	Chile	UF	Mensual	4,73%	4,73%	Hipotecaria		275.353		275.353			
Chile	Corpbanca	UF	Anual	3,90%	3,90%	Hipotecaria					8.109.071		8.109.071
Chile	Corpbanca	UF	Mensual	3,90%	3,90%	Hipotecaria			3.757.082	3.757.082			
Chile	Estado	UF	Anual	4,25%	2,18%	Hipotecaria			3.050.185	3.050.185	28.027.121		28.027.121
Chile	Estado	UF	Anual	4,40%	4,40%	Hipotecaria					6.106.288		6.106.288
Chile	Estado (L/P Vcto.Corto Plazo)	UF	Mensual	4,40%	4,40%	Hipotecaria			3.066.169	3.066.169			
Chile	Corpbanca	US\$	Sujeta a liberación de garantía	8,40%	8,40%	Hipotecaria	3.633.745			3.633.745			
Chile	BBVA	Pesos	Sujeta a liberación de garantía	10,37%	10,37%	Hipotecaria		9.669.353	4.793.032	14.462.385			
Chile	BCI	Pesos	Anual	3,32%	3,32%	Prenda			703.059	703.059			
Chile	BCI	Pesos	Mensual	0,90%	0,90%	Hipotecaria	11.317.103			11.317.103			
Chile	BCI	Pesos	Sujeta a liberación de garantía	12,04%	12,04%	Hipotecaria	3.962.599	7.205.041		11.167.640			
Chile	BBVA	Pesos	Mensual	0,90%	0,90%	Hipotecaria	4.513.851			4.513.851			
Chile	BBVA	Pesos	Mensual	0,59%	0,59%	Hipotecaria		16.568.465		16.568.465			
Chile	BICE	Pesos	Mensual	0,71%	0,71%	Hipotecaria	17.024.593			17.024.593			
Chile	Chile	Pesos	semestral	3,80%	3,80%	Hipotecaria			1.098.330	1.098.330			
Chile	Chile	Pesos	Sujeta a liberación de garantía	9,91%	9,91%	Hipotecaria	574.340	753.732	7.011.775	8.339.847			
Chile	Chile	Pesos	Mensual	0,83%	0,83%	Hipotecaria	8.616.741			8.616.741			
Chile	Chile	Pesos	Mensual	0,25%	0,25%	Hipotecaria	26.574.714			26.574.714			
Chile	Corpbanca	Pesos	Sujeta a liberación de garantía	8,50%	8,50%	Hipotecaria			606.126	606.126			
Chile	Corpbanca	Pesos	Mensual	0,93%	0,93%	Hipotecaria	15.355.825			15.355.825			
Chile	Estado	Pesos	Sujeta a liberación de garantía	9,47%	9,47%	Hipotecaria	1.298.440	299.389	1.546.663	3.144.492			
Chile	Estado	Pesos	Mensual	0,54%	0,54%	Hipotecaria	21.454.358			21.454.358			
Chile	Estado	Pesos	Mensual	0,96%	0,96%	Con Garantía	991.180			991.180			
Chile	Santander	Pesos	Sujeta a liberación de garantía	10,30%	10,30%	Hipotecaria	7.556.094		2.707.314	10.263.408			
Chile	Santander	Pesos	Mensual	0,80%	0,80%	Hipotecaria	2.483.420			2.483.420			
Chile	Santander	Pesos	Mensual	0,52%	0,52%	Hipotecaria	26.017.867			26.017.867			
Total Préstamos bancarios							151.374.870	34.771.333	42.354.633	228.500.836	46.218.521		46.218.521
Chile	BBVA	UF	Mensual	4,37%	4,37%	Leasing	4.522	9.091	42.022	55.635	104.596		104.596
Chile	BCI	UF	Mensual	4,21%	4,21%	Leasing	10.183	20.350	42.146	72.679	39.195		39.195
Chile	Chile	UF	Mensual	4,55%	4,55%	Leasing	47.750	93.475	414.096	555.321	1.138.650	734.620	1.873.270
Chile	Estado	UF	Mensual	3,19%	3,19%	Leasing	2.938	5.899	27.022	35.859	52.673		52.673
Total Arrendamiento financiero							65.393	128.815	525.286	719.494	1.335.114	734.620	2.069.734
Total							151.440.263	34.900.148	42.879.919	229.220.330	47.553.635	734.620	48.288.255

Para los “Otros pasivos financieros no corrientes”, la tasa nominal es igual a la tasa efectiva, debido principalmente a que no existen gastos operacionales asociados a estos pasivos financieros, a excepción de un crédito del Banco Estado.

A continuación, se desglosa un detalle de los préstamos bancarios calculados en función de los flujos futuros (no descontados) que la sociedad deberá desembolsar.

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2010

RUT EMPRESA DEUDORA	NOMBRE EMPRESA DEUDORA	NOMBRE ACREEDOR	TIPO DE MONEDA	TASA DE INTERES						TOTAL M\$
					0 y 30 días	1 y 3 años	180 y 360 días	30 y 180 días	Más de 5 años	
76.089.395-1	Almagro Ombu	SECURITY	DÓLAR	3,75%	0	0	278.519	0	0	278.519
76.089.395-1	Almagro Ombu	SECURITY	PESOS	6,79%	0	0	32.043	0	0	32.043
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	UF	2,34%	0	0	0	8.667.811	0	8.667.811
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	4,52%	0	0	0	504.481	0	504.481
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	5,21%	0	0	824.512	0	0	824.512
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	5,42%	0	0	0	1.777.510	0	1.777.510
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	5,57%	0	0	0	1.478.282	0	1.478.282
88.452.300-1	ALMAGRO	BCI	PESOS	5,40%	3.649.781	0	0	0	0	3.649.781
88.452.300-1	ALMAGRO	BCI	PESOS	5,52%	0	0	0	3.530.054	0	3.530.054
88.452.300-1	ALMAGRO	BICE	PESOS	6,24%	0	0	1.763.867	0	0	1.763.867
88.452.300-1	ALMAGRO	BICE	PESOS	6,84%	0	0	1.068.210	0	0	1.068.210
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	4,05%	0	0	0	0	1.176.796	1.176.796
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	4,60%	0	355.203	0	0	0	355.203
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	PESOS	5,04%	2.107.350	0	0	0	0	2.107.350
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	5,20%	0	0	0	0	124.661	124.661
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	PESOS	5,64%	0	0	0	4.037.226	0	4.037.226
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	PESOS	6,24%	0	0	0	594.129	0	594.129
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	6,60%	0	0	0	55.573	0	55.573
88.452.300-1	ALMAGRO	CORPBANCA	UF	3,90%	0	5.906.590	0	0	0	5.906.590
88.452.300-1	ALMAGRO	CORPBANCA	PESOS	5,82%	0	0	0	2.329.808	0	2.329.808
88.452.300-1	ALMAGRO	CORPBANCA	PESOS	5,88%	0	0	0	1.500.000	0	1.500.000
88.452.300-1	ALMAGRO	CORPBANCA	PESOS	6,00%	0	0	0	1.522.500	0	1.522.500
88.452.300-1	ALMAGRO	CORPBANCA	PESOS	6,72%	0	0	0	2.532.031	0	2.532.031
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	DÓLAR	2,15%	1.535.728	0	0	0	0	1.535.728
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	DÓLAR	2,70%	337.688	0	0	0	0	337.688
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	DÓLAR	3,05%	0	0	0	459.855	0	459.855
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	DÓLAR	3,30%	0	0	0	596.633	0	596.633
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	DÓLAR	3,51%	0	0	0	455.836	0	455.836
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	UF	4,40%	0	1.901.544	2.746.618	0	0	4.648.162
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	PESOS	5,16%	586.506	0	0	0	0	586.506
88.452.300-1	ALMAGRO	SANTANDER	DÓLAR	2,45%	0	0	4.477.291	0	0	4.477.291
88.452.300-1	ALMAGRO	SANTANDER	DÓLAR	3,31%	0	0	4.326.454	0	0	4.326.454
88.452.300-1	ALMAGRO	SANTANDER	DÓLAR	3,43%	3.063.752	0	0	0	0	3.063.752
86.356.400-K	CALSA	CHILE	PESOS	5,40%	0	0	0	83.989	0	83.989
86.356.400-K	CALSA	CHILE	PESOS	5,88%	0	0	0	155.513	0	155.513
96.853.810-1	DCC	ESTADO	PESOS	5,40%	2.707.974	0	0	0	0	2.707.974
76.912.610-4	INM. MACUL	CHILE	PESOS	5,52%	0	0	0	3.468.347	0	3.468.347
96.659.030-0	INPESA	CHILE	PESOS	5,10%	12.121.877	0	0	0	0	12.121.877
96.659.030-0	INPESA	SANTANDER	PESOS	5,82%	0	0	0	13.440.727	0	13.440.727
96.776.320-9	ISOTCO	BBVA	PESOS	4,50%	1.213.350	0	0	0	0	1.213.350
96.776.320-9	ISOTCO	BBVA	PESOS	4,65%	4.562.275	0	0	0	0	4.562.275
96.776.320-9	ISOTCO	BCI	PESOS	5,76%	0	0	0	18.804.240	0	18.804.240
96.776.320-9	ISOTCO	BICE	PESOS	5,76%	0	0	0	4.256.828	0	4.256.828
96.776.320-9	ISOTCO	BICE	PESOS	6,60%	0	0	0	1.136.300	0	1.136.300
96.776.320-9	ISOTCO	CHILE	PESOS	5,52%	0	0	0	7.909.110	0	7.909.110
96.776.320-9	ISOTCO	ESTADO	PESOS	5,82%	0	0	0	5.270.789	0	5.270.789
96.776.320-9	ISOTCO	SANTANDER	DÓLAR	2,28%	2.447.104	0	0	0	0	2.447.104
96.782.090-3	ISOVAL	BBVA	PESOS	4,50%	808.900	0	0	1.162.794	0	1.971.694
96.782.090-3	ISOVAL	BBVA	PESOS	4,65%	5.582.744	0	0	0	0	5.582.744
96.782.090-3	ISOVAL	BCI	PESOS	6,00%	0	0	0	2.511.415	0	2.511.415
96.782.090-3	ISOVAL	BICE	PESOS	5,76%	0	0	0	5.355.018	0	5.355.018
96.782.090-3	ISOVAL	CHILE	PESOS	5,52%	0	0	0	5.952.130	0	5.952.130
96.782.090-3	ISOVAL	ESTADO	PESOS	4,92%	157.515	0	0	0	0	157.515
96.782.090-3	ISOVAL	ESTADO	PESOS	5,82%	0	0	0	5.259.641	0	5.259.641
96.782.090-3	ISOVAL	SANTANDER	PESOS	5,46%	2.115.607	0	0	0	0	2.115.607
94.840.000-6	SOC S.A.	ESTADO	UF	1,56%	0	17.348.336	6.308.486	0	0	23.656.821
99.526.730-6	SOCOICSA	ESTADO	PESOS	6,96%	0	0	0	241.138	0	241.138
96.757.030-3	SOCOSTGO	BANCO CONSORC	UF	3,93%	0	0	2.229.875	0	0	2.229.875
96.757.030-3	SOCOSTGO	BBVA	PESOS	4,50%	1.011.125	0	0	1.819.350	0	2.830.475
96.757.030-3	SOCOSTGO	BBVA	PESOS	4,65%	3.367.329	0	0	0	0	3.367.329
96.757.030-3	SOCOSTGO	BCI	PESOS	5,52%	0	0	0	2.838.211	0	2.838.211
96.757.030-3	SOCOSTGO	BICE	PESOS	5,76%	0	0	0	10.660.081	0	10.660.081
96.757.030-3	SOCOSTGO	CHILE	PESOS	5,52%	0	0	0	10.289.571	0	10.289.571
96.757.030-3	SOCOSTGO	CONSORCIO	UF	5,00%	0	13.157.440	867.074	0	19.736.159	33.760.673
96.757.030-3	SOCOSTGO	CORPBANCA	PESOS	5,64%	10.643.238	0	0	0	0	10.643.238
96.757.030-3	SOCOSTGO	ESTADO	PESOS	4,92%	476.558	0	0	0	0	476.558
96.757.030-3	SOCOSTGO	ESTADO	PESOS	5,82%	0	0	0	21.236.181	0	21.236.181
96.757.030-3	SOCOSTGO	INTERNACIONAL	DÓLAR	4,13%	0	0	0	2.552.866	0	2.552.866
96.757.030-3	SOCOSTGO	INTERNACIONAL	PESOS	7,02%	0	0	2.675.500	0	0	2.675.500
96.757.030-3	SOCOSTGO	SANTANDER	DÓLAR	2,28%	7.152.740	0	0	0	0	7.152.740
99.586.120-8	SOCOTECSA	ESTADO	UF	6,87%	544.737	0	0	0	0	544.737
TOTALES					66.193.878	38.669.111	27.598.450	154.445.966	21.037.616	307.945.021

Detalle de créditos bancarios al 31.12.2009

RUT EMPRESA DEUDORA	NOMBRE EMPRESA DEUDORA	NOMBRE ACREEDOR	TIPO DE MONEDA	TASA DE INTERES						TOTAL M\$
					0 y 30 días	1 y 3 años	180 y 360 días	30 y 180 días	Más de 5 años	
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	DÓLAR	4,038%	0	0	0	1.414.711	0	1.414.711
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	DÓLAR	4,042%	0	0	0	612.658	0	612.658
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	DÓLAR	3,202%	0	0	0	619.634	0	619.634
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	DÓLAR	3,290%	0	0	0	488.214	0	488.214
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	3,660%	0	0	0	9.276.425	0	9.276.425
88.452.300-1	ALMAGRO	BCI	PESOS	3,200%	2.167.061	0	0	4.218.376	0	6.385.437
88.452.300-1	ALMAGRO	BICE	PESOS	3,240%	0	0	0	1.016.200	0	1.016.200
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	PESOS	1,800%	0	0	0	411.894	0	411.894
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	PESOS	2,400%	71.365	0	0	81.972	0	153.337
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	PESOS	2,760%	0	0	0	152.070	0	152.070
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	PESOS	3,120%	0	0	0	3.903.299	0	3.903.299
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	PESOS	3,240%	0	0	0	3.952.309	0	3.952.309
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	PESOS	3,360%	0	0	0	1.549.980	0	1.549.980
88.452.300-1	ALMAGRO	CORPBANCA	PESOS	2,520%	0	6.155.820	0	0	0	6.155.820
88.452.300-1	ALMAGRO	CORPBANCA	PESOS	3,300%	0	2.073.150	0	0	0	2.073.150
88.452.300-1	ALMAGRO	CORPBANCA	PESOS	3,840%	0	4.171.071	0	0	0	4.171.071
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	PESOS	2,300%	0	0	0	4.605.246	0	4.605.246
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	PESOS	2,520%	0	0	0	654.232	0	654.232
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	PESOS	2,600%	701.719	0	0	503.323	0	1.205.042
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	PESOS	3,780%	0	0	0	294.667	0	294.667
88.452.300-1	ALMAGRO	SANTANDER	PESOS	2,360%	8.538.249	0	0	0	0	8.538.249
76.912.610-4	INM. MACUL	CHILE	PESOS	2,040%	6.260.332	0	0	0	0	6.260.332
96.659.030-0	INPESA	CHILE	PESOS	2,340%	14.573.046	0	0	0	0	14.573.046
96.659.030-0	INPESA	SANTANDER	PESOS	2,360%	16.009.586	0	0	0	0	16.009.586
96.776.320-9	ISOTCO	BCI	PESOS	2,664%	1.002.886	0	0	0	0	1.002.886
96.776.320-9	ISOTCO	BCI	PESOS	2,712%	11.276.273	0	0	0	0	11.276.273
96.776.320-9	ISOTCO	BHIF	PESOS	2,700%	4.520.473	0	0	0	0	4.520.473
96.776.320-9	ISOTCO	BICE	PESOS	2,400%	5.307.479	0	0	0	0	5.307.479
96.776.320-9	ISOTCO	CHILE	PESOS	2,160%	8.538.122	0	0	0	0	8.538.122
96.776.320-9	ISOTCO	ESTADO	PESOS	1,920%	5.210.709	0	0	0	0	5.210.709
96.776.320-9	ISOTCO	ESTADO	PESOS	2,040%	1.749.746	0	0	0	0	1.749.746
96.776.320-9	ISOTCO	SANTANDER	PESOS	2,360%	2.481.951	0	0	0	0	2.481.951
96.782.090-3	ISOVAL	BHIF	PESOS	2,700%	5.531.592	0	0	0	0	5.531.592
96.782.090-3	ISOVAL	BICE	PESOS	2,400%	5.290.058	0	0	0	0	5.290.058
96.782.090-3	ISOVAL	CHILE	PESOS	2,160%	8.025.911	0	0	0	0	8.025.911
96.782.090-3	ISOVAL	ESTADO	PESOS	1,920%	5.199.688	0	0	0	0	5.199.688
96.782.090-3	ISOVAL	SANTANDER	PESOS	2,360%	2.101.652	0	0	0	0	2.101.652
76.349.710-0	LOS BRAVOS	ESTADO	PESOS	1,961%	1.184.928	0	0	0	0	1.184.928
76.349.710-0	LOS BRAVOS	ESTADO	PESOS	2,480%	1.188.864	0	0	0	0	1.188.864
76.349.710-0	LOS BRAVOS	ESTADO	PESOS	2,640%	233.558	0	0	0	0	233.558
96.757.030-3	SOCOSTGO	BHIF	PESOS	2,700%	6.098.489	0	0	0	0	6.098.489
96.757.030-3	SOCOSTGO	BICE	PESOS	2,400%	10.531.218	0	0	0	0	10.531.218
96.757.030-3	SOCOSTGO	CHILE	PESOS	2,160%	10.324.149	0	0	0	0	10.324.149
96.757.030-3	SOCOSTGO	CORPB	PESOS	2,820%	10.499.980	0	0	0	0	10.499.980
96.757.030-3	SOCOSTGO	ESTADO	PESOS	1,920%	20.994.116	0	0	0	0	20.994.116
96.757.030-3	SOCOSTGO	INTERNAC.	PESOS	1,716%	2.504.171	0	0	0	0	2.504.171
96.757.030-3	SOCOSTGO	SANTANDER	PESOS	2,360%	7.891.669	0	0	0	0	7.891.669
99.586.120-8	SOCOTECSA	ESTADO	PESOS	3,600%	536.659	0	0	0	0	536.659
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	UF	2,250%	580.324	0	0	0	0	580.324
88.452.300-1	ALMAGRO	BCI	UF	5,160%	0	724.919	0	0	0	724.919
88.452.300-1	ALMAGRO	BICE	UF	3,800%	0	0	0	1.699.621	0	1.699.621
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	3,950%	0	0	0	686.080	0	686.080
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	4,050%	0	0	0	0	1.695.386	1.695.386
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	4,600%	0	370.638	0	169.130	0	539.767
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	4,770%	0	453.824	0	0	0	453.824
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	5,200%	0	0	0	0	188.101	188.101
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	6,598%	0	281.048	0	0	0	281.048
88.452.300-1	ALMAGRO	CORPBANCA	UF	2,100%	296.482	0	0	0	0	296.482
88.452.300-1	ALMAGRO	CORPBANCA	UF	3,900%	0	6.955.788	1.534.638	0	0	8.490.426
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	UF	4,400%	0	4.765.678	0	1.523.635	0	6.289.313
94.840.000-6	SOC S.A.	ESTADO	UF	3,780%	0	4.932.972	26.536.768	0	0	31.469.740
TOTALES					187.422.505	30.884.908	28.071.406	37.833.674	1.883.487	286.095.980

Detalle de créditos bancarios al 1.1.2009

RUT EMPRESA DEUDORA	NOMBRE EMPRESA DEUDORA	NOMBRE ACREEDOR	TIPO DE MONEDA	TASA DE INTERES						TOTAL M\$
					0 y 30 días	1 y 3 años	180 y 360 días	30 y 180 días	Más de 5 años	
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	7,90%	0	0	0	1.445.981	0	1.445.981
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	8,02%	0	540.766	0	0	0	540.766
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	8,14%	0	866.202	0	0	0	866.202
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	9,22%	0	612.932	0	0	0	612.932
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	10,18%	0	698.690	0	0	0	698.690
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	10,40%	0	747.285	0	0	0	747.285
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	10,96%	0	0	0	74.074	0	74.074
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	11,04%	0	0	0	4.118.987	0	4.118.987
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	11,08%	0	0	0	4.187.332	0	4.187.332
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	PESOS	11,21%	0	0	0	994.449	0	994.449
88.452.300-1	ALMAGRO	BCI	PESOS	11,24%	1.497.450	0	0	0	0	1.497.450
88.452.300-1	ALMAGRO	BCI	PESOS	11,76%	1.369.335	0	0	0	0	1.369.335
88.452.300-1	ALMAGRO	BCI	PESOS	12,10%	775.230	0	0	0	0	775.230
88.452.300-1	ALMAGRO	BCI	PESOS	12,12%	330.258	0	0	0	0	330.258
88.452.300-1	ALMAGRO	BCI	PESOS	12,24%	7.312.365	0	0	0	0	7.312.365
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	PESOS	8,28%	0	0	0	755.686	0	755.686
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	PESOS	9,60%	0	0	0	1.140.524	0	1.140.524
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	PESOS	9,96%	0	0	0	1.429.762	0	1.429.762
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	PESOS	10,08%	0	0	0	2.104.536	0	2.104.536
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	PESOS	10,20%	0	0	0	1.763.200	0	1.763.200
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	PESOS	10,32%	576.460	0	0	796.413	0	1.372.873
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	PESOS	10,44%	0	0	0	243.372	0	243.372
88.452.300-1	ALMAGRO	CORPBANCA	PESOS	8,50%	0	603.691	0	23.223	0	626.914
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	PESOS	8,21%	0	0	0	303.145	0	303.145
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	PESOS	8,34%	0	1.174.831	0	0	0	1.174.831
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	PESOS	9,11%	0	0	0	316.534	0	316.534
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	PESOS	9,28%	0	0	0	142.387	0	142.387
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	PESOS	10,82%	0	295.450	0	0	0	295.450
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	PESOS	10,86%	988.869	0	0	0	0	988.869
88.452.300-1	ALMAGRO	SANTANDER	PESOS	7,95%	0	0	0	900.137	0	900.137
88.452.300-1	ALMAGRO	SANTANDER	PESOS	9,95%	0	0	0	627.516	0	627.516
88.452.300-1	ALMAGRO	SANTANDER	PESOS	10,14%	0	0	0	883.074	0	883.074
88.452.300-1	ALMAGRO	SANTANDER	PESOS	10,17%	2.111.272	0	0	0	0	2.111.272
88.452.300-1	ALMAGRO	SANTANDER	PESOS	10,18%	1.507.635	0	0	0	0	1.507.635
88.452.300-1	ALMAGRO	SANTANDER	PESOS	10,50%	0	0	0	189.079	0	189.079
88.452.300-1	ALMAGRO	SANTANDER	PESOS	10,62%	695.699	0	0	0	0	695.699
88.452.300-1	ALMAGRO	SANTANDER	PESOS	10,68%	2.370.218	0	0	0	0	2.370.218
88.452.300-1	ALMAGRO	SANTANDER	PESOS	11,74%	0	0	0	1.155.989	0	1.155.989
76.912.610-4	INM. MACUL	CHILE	PESOS	9,84%	2.568.450	0	0	0	0	2.568.450
76.912.610-4	INM. MACUL	CHILE	PESOS	11,76%	411.760	0	0	0	0	411.760
96.659.030-0	INPESA	CHILE	PESOS	9,72%	15.285.153	0	0	0	0	15.285.153
96.659.030-0	INPESA	SANTANDER	PESOS	9,93%	15.356.072	0	0	0	0	15.356.072
96.659.030-0	INPESA	SANTANDER	PESOS	10,02%	301.253	0	0	0	0	301.253
96.659.030-0	INPESA	SANTANDER	PESOS	10,53%	401.638	0	0	0	0	401.638
96.776.320-9	ISOTCO	BCI	PESOS	11,30%	11.324.167	0	0	0	0	11.324.167
96.776.320-9	ISOTCO	BHIF	PESOS	11,38%	4.595.103	0	0	0	0	4.595.103
96.776.320-9	ISOTCO	BICE	PESOS	10,68%	3.427.234	0	0	0	0	3.427.234
96.776.320-9	ISOTCO	CHILE	PESOS	9,72%	7.522.438	0	0	0	0	7.522.438
96.776.320-9	ISOTCO	CHILE	PESOS	11,64%	1.132.010	0	0	0	0	1.132.010
96.776.320-9	ISOTCO	SANTANDER	PESOS	9,93%	2.489.577	0	0	0	0	2.489.577
96.782.090-3	ISOVAL	BHIF	PESOS	11,38%	5.622.915	0	0	0	0	5.622.915
96.782.090-3	ISOVAL	BICE	PESOS	10,68%	2.368.824	0	0	0	0	2.368.824
96.782.090-3	ISOVAL	BICE	PESOS	10,80%	1.008.400	0	0	0	0	1.008.400
96.782.090-3	ISOVAL	CHILE	PESOS	9,72%	7.366.979	0	0	0	0	7.366.979
96.782.090-3	ISOVAL	CHILE	PESOS	9,96%	0	0	0	1.032.370	0	1.032.370
96.782.090-3	ISOVAL	ESTADO	PESOS	10,10%	3.760.540	0	0	0	0	3.760.540
96.782.090-3	ISOVAL	SANTANDER	PESOS	9,93%	2.108.110	0	0	0	0	2.108.110
76.349.710-0	LOS BRAVOS	ESTADO	PESOS	9,56%	821.819	0	0	565.733	0	1.387.552
76.349.710-0	LOS BRAVOS	ESTADO	PESOS	11,24%	1.911.578	0	0	0	0	1.911.578
76.349.710-0	LOS BRAVOS	ESTADO	PESOS	11,60%	0	0	0	1.381.851	0	1.381.851
99.526.730-6	SOCOICSA	ESTADO	PESOS	10,92%	252.845	0	0	0	0	252.845
96.757.030-3	SOCOSTGO	BHIF	PESOS	11,38%	11.243.792	0	0	0	0	11.243.792
96.757.030-3	SOCOSTGO	BICE	PESOS	10,68%	10.261.542	0	0	0	0	10.261.542
96.757.030-3	SOCOSTGO	CORPB	PESOS	11,10%	13.274.720	0	0	0	0	13.274.720
96.757.030-3	SOCOSTGO	CORPB	PESOS	11,64%	2.120.370	0	0	0	0	2.120.370
96.757.030-3	SOCOSTGO	ESTADO	PESOS	10,10%	17.775.603	0	0	0	0	17.775.603
96.757.030-3	SOCOSTGO	SANTANDER	PESOS	9,93%	7.915.916	0	0	0	0	7.915.916
99.586.120-8	SOCOTECSA	ESTADO	PESOS	11,76%	764.269	0	0	0	0	764.269
88.452.300-1	ALMAGRO	BBVA	UF	11,34%	629.347	0	0	0	0	629.347
88.452.300-1	ALMAGRO	BCI	UF	3,32%	0	727.049	0	0	0	727.049
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	2,01%	0	0	0	82.239	0	82.239
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	2,60%	0	2.063.164	0	0	0	2.063.164
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	2,62%	0	0	0	1.185.993	0	1.185.993
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	4,05%	0	0	0	0	1.476.527	1.476.527
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	4,60%	0	370.183	206.807	57.041	0	634.032
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	4,77%	0	2.485.454	1.391.421	160.296	0	4.037.171
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	5,20%	0	0	0	0	158.291	158.291
88.452.300-1	ALMAGRO	CHILE	UF	6,60%	0	465.250	0	0	0	465.250
88.452.300-1	ALMAGRO	CORPBANCA	UF	3,90%	0	6.205.206	3.354.477	0	3.468.993	13.028.676
88.452.300-1	ALMAGRO	ESTADO	UF	4,40%	0	6.706.017	0	3.146.996	0	9.853.013
96.776.320-9	ISOTCO	CHILE	UF	3,75%	0	1.159.229	0	0	0	1.159.229
76.349.710-0	LOS BRAVOS	ESTADO	UF	7,11%	0	0	0	816.244	0	816.244
94.840.000-6	SOC S.A.	ESTADO	UF	2,18%	0	3.267.170	0	0	31.892.458	35.159.629
96.757.030-3	SOCOSTGO	CHILE	UF	3,75%	0	11.345.184	0	0	0	11.345.184
88.452.300-1	ALMAGRO	CORPBANCA	US\$	5,55%	0	3.636.400	0	0	0	3.636.400
TOTALES					173.557.214	43.970.155	4.952.705	32.024.162	36.996.270	291.500.506

19.3. Obligaciones por arrendamiento financiero

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente al 31.12.2010 M\$
Menor a un año	480.245	(58.746)	421.499
Entre un año y cinco años	1.178.705	(131.648)	1.047.057
Más de cinco años	176.939	(3.060)	173.879
Total	1.835.889	(193.454)	1.642.435

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente al 31.12.2009 M\$
Menor a un año	680.936	(73.697)	607.239
Entre un año y cinco años	1.064.915	(150.929)	913.986
Más de cinco años	545.838	(26.991)	518.847
Total	2.291.689	(251.617)	2.040.072

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente al 1.1.2009 M\$
Menor a un año	824.734	(105.240)	719.494
Entre un año y cinco años	1.539.814	(204.700)	1.335.114
Más de cinco años	788.427	(53.807)	734.620
Total	3.152.975	(363.747)	2.789.228

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

20. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 1 de enero de 2009 es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	31.12.2010	31.12.2009	1.1.2009
	M\$	M\$	M\$
Proveedores	17.640.857	13.827.189	13.483.473
Reconocimiento cierre de proyectos	9.773.272	6.228.027	6.555.687
Anticipo y depósitos de clientes inmobiliarios	10.822.757	10.424.207	7.391.628
Anticipos de contratos de construcción	3.841.181	4.235.085	3.706.691
Documentos por pagar	9.277.888	7.955.100	6.299.338
Préstamos enlaces	856.413	3.529.212	
Retenciones	4.255.918	3.185.353	3.269.529
Dividendos por pagar	3.519.967	473.324	2.415.196
Otras cuentas por pagar	3.891.042	1.678.677	3.050.551
Otras cuentas por pagar (1)			4.520.847
Total	63.879.296	51.536.174	50.692.940

- (1) Al 1 de enero de 2009 este monto corresponde a la porción de corto plazo de UF218.025,67 por el financiamiento de la compra de un terreno para construir en la comuna de Lo Barnechea.

Otras cuentas por pagar, no corrientes	31.12.2010	31.12.2009	1.1.2009
	M\$	M\$	M\$
Otras cuentas por pagar (2)	5.149.332		
Total	5.149.332		

- (2) Deuda UF 240.000 por compra de sitio La Dehesa de Inmobiliaria Almar Ltda., la cual no devenga intereses y su fecha de vencimiento es al 31 de julio de 2014.

21. OTRAS PROVISIONES A CORTO Y LARGO PLAZO

21.1. Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2010, 2009 y el 1 de enero de 2009 es el siguiente:

Provisiones	31.12.2010		31.12.2009		1.1.2009	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión garantía pos-venta	1.501.593		1.561.363		1.306.523	
Provisión déficit filial		2.373.923		2.101.883		2.130.261
Total	1.501.593	2.373.923	1.561.363	2.101.883	1.306.523	2.130.261

21.2 Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes

Clase de provisiones	31.12.2010	
	Corriente	No corriente
	M\$	M\$
	Garantía pos-venta	Provisión Deficit Filiales
Saldo inicial al 1.1.2010	1.561.363	2.101.883
Movimientos en provisiones		
Incremento (decremento) en provisiones existentes	(59.770)	272.040
Total	1.501.593	2.373.923

Clase de provisiones	31.12.2009	
	Corriente	No corriente
	M\$	M\$
	Garantía pos-venta	Provisión Deficit Filiales
Saldo inicial al 1.1.2009	1.306.523	2.130.261
Movimientos en provisiones		
Incremento (decremento) en provisiones existentes	254.840	(28.378)
Total	1.561.363	2.101.883

22. PATRIMONIO NETO

22.1 Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2010, el capital social asciende a M\$ 127.688.597.-

22.2. Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2010 el capital de la Sociedad está representado por 1.223.935.691 acciones suscritas y pagadas sin valor nominal.

22.3. Dividendos

- Dividendos pagados 2010
En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 29 de abril de 2010, se acordó pagar un dividendo definitivo, en dinero, ascendente a \$0,38.- por acción.

Efecto en patrimonio neto	31.12.2010
	M\$
Dividendo mínimo al 31.12.2009	465.000
Dividendo efectivamente pagado en 2010	(465.000)
Dividendo mínimo al 31.12.2010	(3.516.050)
Efecto en patrimonio neto	(3.516.050)

- Dividendos pagados 2009
En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 28 de abril de 2009, se acordó pagar un dividendo definitivo, en dinero, ascendente a \$2,00.- por acción.

Efecto en patrimonio neto	31.12.2009
	M\$
Dividendo mínimo al 01.01.2009	2.410.455
Dividendo efectivamente pagado en 2009	(2.447.871)
Dividendo mínimo al 31.12.2009	(465.000)
Efecto en patrimonio neto	(502.416)

22.4. Otras partidas del patrimonio

El detalle de otras partidas del patrimonio es el siguiente:

Otras partidas del patrimonio	31.12.2010	31.12.2009	1.1.2009
	M\$	M\$	M\$
Sobrepeso ventas de acciones propias	49.597.096	49.597.096	49.597.096
Reservas por diferencias de cambio por conversión	(1.020.649)	(803.024)	(186.002)
Reconocimiento de efectos por unificación de intereses	2.655.748	2.655.748	2.655.748
Otras reservas	3.816.083	3.389.491	383.515
Total	55.048.278	54.839.311	52.450.357

23. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

23.1. Ingresos ordinarios

El detalle de los Ingresos de actividades ordinarias para los años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	31.12.2010	31.12.2009
	M\$	M\$
Venta de viviendas	205.799.921	178.725.025
Venta de viviendas en parte de pago	5.436.445	3.816.016
Otras ventas y servicios	3.637.043	6.540.317
Ventas y servicios varios	949.422	3.249.384
Venta de servicios (SELAR)	340.507	293.370
Otras ventas de constructoras	2.034.462	2.622.510
Ingresos por arriendos	312.652	375.053
Ventas inmobiliarias	4.190.039	1.106.394
Venta de terrenos	4.190.039	1.106.394
Ventas ingeniería	38.919.004	23.086.144
Contratos suma alzada	38.919.004	23.086.144
Total	257.982.452	213.273.896

23.2. Otros ingresos por función

El detalle de los Otros ingresos por función para los años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

Otros ingresos, por función	31.12.2010	31.12.2009
	M\$	M\$
Asesorías y servicios prestados	3.160.007	901.495
Ingreso menor costo operacional de venta		581.300
Otros ingresos	416.935	176.032
Indemnizaciones recibidas	227.560	225.286
Utilidad en venta de activos	87.802	130.166
Total	3.892.304	2.014.279

24. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

24.1. Gastos de Administración

El detalle de los Gastos de administración para los años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

Gastos de administración	31.12.2010	31.12.2009
	M\$	M\$
Remuneraciones de administración	13.033.337	10.340.658
Honorarios de administración	2.550.012	1.822.659
Gastos generales	4.839.418	4.293.480
Gastos de mantención stock	1.037.189	1.172.714
Gastos de comercialización	3.440.034	2.188.158
Amortización intangibles	1.050.663	457.778
Depreciaciones	709.046	926.568
Donaciones	48.383	13.270
Contribuciones	1.089.540	866.965
Total	27.797.622	22.082.250

24.2. Gastos por depreciación

El detalle de los Gastos por depreciación para los años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

Gastos por depreciación	31.12.2010	31.12.2009
	M\$	M\$
En gastos de administración	709.046	926.568
En costo de explotación	905.890	764.016
Activada	23.969	17.807
Total	1.638.905	1.708.391

24.3. Otros gastos por función

El detalle de los Otros gastos por función para los años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

Otros gastos, por función	31.12.2010	31.12.2009
	M\$	M\$
Pérdida en venta de activo fijo	24.016	48.387
Pérdida de activos incobrables	199.331	5.917
Multas e intereses	38.299	26.700
Otros gastos fuera de explotación	589.151	529.047
Total	850.797	610.051

24.4. Ingresos Financieros

El detalle de los Ingresos financieros para los años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

Ingresos financieros	31.12.2010	31.12.2009
	M\$	M\$
Reajustes e intereses por activos financieros	208.196	103.788
Otros	232.100	35.660
Total	440.296	139.448

24.5. Costos Financieros

El detalle de los Costos financieros para los años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

Costos financieros	31.12.2010	31.12.2009
	M\$	M\$
Intereses a empresas relacionadas	(100.525)	(235.732)
Intereses por leasing	78.091	102.995
Intereses créditos bancarios	5.378.829	9.376.069
Otros gastos bancarios	1.184.658	294.471
Total	6.541.053	9.537.803

24.6. Resultados por unidades de reajustes

El detalle de los Resultados por unidades de reajustes para los años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

Resultados por unidades de reajustes	31.12.2010	31.12.2009
	M\$	M\$
Reajustes por empresas relacionadas	(279.502)	72.149
Reajustes de impuestos	135.108	62.966
Reajustes otros activos	978.027	(443.653)
Reajuste de préstamos bancarios	(1.175.006)	1.901.749
Reajustes de otros pasivos	(522.156)	1.254.865
Total	(863.529)	2.848.076

24.7. Diferencias de cambio

El detalle de las Diferencias de cambio para los años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

Diferencias de cambio	31.12.2010	31.12.2009
	M\$	M\$
Prestamos bancarios	1.081.714	239.848
Otros activos	47.130	264
Otros pasivos	(60.891)	(221.833)
Otros pasivos (forward)	(835.754)	
Total	232.199	18.279

25. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION

La composición y movimientos de las propiedades de inversión para los años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

Composición de las propiedades de inversión			
Propiedades de Inversión, Modelo del Valor Razonable	31.12.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Terrenos	71.227.532	79.706.777	77.625.121
Urbanizaciones	31.173.962	24.615.476	20.859.312
Propiedades de inversión, modelo del valor razonable, Saldo Final	102.401.494	104.322.253	98.484.433

Movimientos de las propiedades de inversión	TOTAL	TOTAL
	31.12.2010	31.12.2009
	M\$	M\$
Saldo Inicial	104.322.253	98.484.433
Adiciones, propiedades de inversión	21.411.459	8.043.870
Transferencias a inventarios, propiedades de inversión	(27.554.762)	(1.883.328)
Otro incremento (decremento), propiedades de inversión	4.222.544	(322.722)
Cambios en propiedades de inversión, total	- 1.920.759	5.837.820
Propiedades de inversión, Saldo Final	102.401.494	104.322.253

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se recibieron ingresos derivados de rentas de propiedades de inversión por M\$95.003 y M\$75.041 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, no existen costos directos de operación relacionados con las propiedades de inversión.

A continuación se muestra el efecto acumulado reconocido en resultado por la venta de propiedades de inversión:

Propiedades de Inversión vendidas	31.12.2010	31.12.2009
	M\$	M\$
Precio de ventas	4.190.039	1.106.394
Valor libro de la propiedad	(2.694.060)	(607.928)
Resultado de la venta	1.495.979	498.466

26. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

El detalle de las participaciones no controladas es el siguiente:

SOCIEDAD FILIAL	31-12-2010				
	Participación	Patrimonio	Resultados	Interés minoritario	
	de terceros			Patrimonio	Resultados
	%	M\$	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	30,00000%	9.498.545	(143.371)	2.849.564	(43.011)
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	30,00000%	(2.501.103)	(545.177)	(750.331)	(163.553)
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos S.A.	72,00000%	(155.096)	(168.292)	(111.669)	(121.170)
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,67000%	(248.111)	(326.234)	(165.416)	(217.500)
ConSORCIO Inmobiliario Macul S.A.	50,00000%	(111.046)	77.533	(55.523)	38.767
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,33000%	(795.063)	(236.337)	(264.994)	(78.771)
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,67000%	(145.743)	(87.020)	(97.167)	(58.016)
				1.404.464	(643.254)
Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	50,00000%	674.714	(1.296)	337.357	(648)
Inmobiliaria Misiones S.A.	50,00000%	1.581.768	(15.251)	790.884	(7.626)
				1.128.241	(8.274)
Empresa Constructora Socovesa Tecsa S.A.	50,00000%	291.812	(213.922)	145.906	(106.961)
Empresa Constructora Socovesa De Mussy S.A.	50,00000%	(407.017)	91.720	(203.509)	45.860
ConSORCIO Constructor SBB Ltda	50,00000%	(948)	(916)	(474)	(458)
ConSORCIO Constructor CS Ltda	50,00000%	-	-	-	-
ConSORCIO Constructor DSC Ltda	66,66000%	-	-	-	-
				(58.077)	(61.559)
Inmobiliaria Almagro Ombu S.A.	50,00000%	1.342.727	(14.535)	671.364	(7.268)
				671.364	(7.268)
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	1.053.287	1.470.382	999.606	1.396.863
Almagro División Inmobiliaria S.A. (1)	95,00000%	629.114	916.873	597.658	871.026
Almagro División Contabilidad y Finanzas S.A. (1)	95,00000%	311.244	421.051	295.682	399.998
				1.892.946	2.667.887
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,00100%	42.047.589	(741.691)	421	(6)
Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	0,00260%	(862.546)	(1.558.718)	(22)	(41)
Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	0,00035%	36.119.320	1.224.680	126	4
Constructora Socovesa Valdivia S.A.	0,05000%	2.254.012	1.326.006	1.127	663
Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	0,00080%	33.455.663	3.537.010	268	29
Constructora Socovesa Temuco S.A.	0,02500%	1.242.221	360.767	311	90
Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	0,00001%	11.186.978	(3.948.140)	1	-
Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	0,01000%	1.986.626	(135.017)	199	(14)
				2.431	725
Total		138.448.947	1.290.105	5.041.369	1.948.257

SOCIEDAD FILIAL	31-12-2009				
	Participación	Patrimonio	Resultados	Interés minoritario	
	de terceros			Patrimonio	Resultados
%	M\$	M\$	M\$	M\$	
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	30,00000%	9.641.915	(437.512)	2.892.575	(131.254)
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	30,00000%	(1.955.926)	(276.275)	(586.778)	(82.883)
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos S.A.	72,00000%	183.477	220.653	132.103	158.870
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,67000%	78.123	296.870	52.085	197.923
Consortio Inmobiliario Macul S.A.	50,00000%	(188.579)	109.322	(94.290)	54.661
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,33000%	(558.726)	19.609	(186.242)	6.349
Inmobiliaria Linderos S.A.	45,00000%	(3.058)	(1.303)	(1.376)	(586)
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,67000%	(58.723)	(21.843)	(39.151)	(14.563)
Inmobiliaria Los Bravos S.A.	0,10000%	524.734	(64.671)	525	(65)
				2.169.451	188.452
Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	50,00000%	676.010	(11.266)	338.005	(5.633)
Inmobiliaria Misiones S.A.	50,00000%	1.597.019	14.186	798.510	7.093
				1.136.515	1.460
Inmobiliaria Araucaria S.A.	30,00000%	344.837	(1.186)	103.451	(356)
				103.451	(356)
Empresa Constructora Socovesa Tecsa S.A.	50,00000%	505.734	(230.728)	252.868	(115.364)
Empresa Constructora Socovesa De Mussy S.A.	50,00000%	(498.739)	(16.560)	(249.370)	(8.280)
Consortio Constructor SBB Ltda	50,00000%	(32)	(32)	(16)	(16)
La Cumbre Ltda.	1,00000%	(2.530)	(2.614)	(25)	(26)
				3.457	(123.686)
Inmobiliaria Almar Ltda.	100,00000%	136.169	- 20.770	-	(10.384)
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	16.417	760.983	15.596	372.880
Almagro División Publicidad S.A.	0,00000%	11.844	104.017	-	51.339
Almagro División Inmobiliaria S.A. (1)	95,00000%	9.695	518.059	9.210	191.682
Almagro División Contabilidad y Finanzas S.A. (1)	95,00000%	22.019	486.405	20.918	179.970
				45.724	785.487
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,00100%	44.746.210	16.872.658	495	157
Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	0,00260%	695.650	(427.779)	5	-
Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	0,00035%	37.446.793	3.175.208	131	11
Constructora Socovesa Valdivia S.A.	0,05000%	1.325.808	1.011.292	663	506
Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	0,00080%	31.274.008	2.247.825	250	18
Constructora Socovesa Temuco S.A.	0,02500%	940.981	(104.313)	235	(26)
Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	0,00001%	10.788.051	(977.718)	1	-
Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	0,01000%	2.121.643	140.740	212	14
				1.992	680
Total		139.820.824	23.383.257	3.460.590	852.037

27. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 la información segmentada por unidad de negocio del Estado de Situación y Estados de Resultados se presentan a continuación:

Estados de Situación Financiera al 31.12.2010	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.636.610	818.984		6.455.594
Otros activos financieros, corrientes	14.660			14.660
Otros activos no financieros, corrientes	2.374.578	1.841		2.376.419
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	50.622.824	13.630.107		64.252.931
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	93.969.176	2.529.105	(93.921.636)	2.576.645
Inventarios	279.082.576	23.249.738	(133.941)	302.198.373
Activos por impuestos, corrientes	8.781.542	1.827.652		10.609.194
Total de Activos corrientes	440.481.966	42.057.427	(94.055.577)	388.483.816
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	2.786.706			2.786.706
Derechos por cobrar, no corrientes	472.680			472.680
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	218.009.210		(215.426.910)	2.582.300
Activos intangibles distintos de la plusvalía	7.520.187	10.768	39.741.631	47.272.586
Plusvalía	12.900.421			12.900.421
Propiedades, planta y equipo	19.377.771	550.262	411.778	20.339.811
Propiedad de inversión	102.401.494			102.401.494
Activos por impuestos diferidos	6.032.189	1.043.700		7.075.889
Total de Activos no corrientes	369.500.658	1.604.730	(175.273.501)	195.831.887
Total de activos	809.982.624	43.662.157	(269.329.078)	584.315.703
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	245.656.614	776.422		246.433.036
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	54.447.573	9.429.236	2.487	63.879.296
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	94.508.496	19.813.132	(99.948.348)	14.373.280
Otras provisiones, corrientes	1.501.593			1.501.593
Pasivos por Impuestos diferidos	1.706.505	147.231		1.853.736
Total de Pasivos Corrientes	397.820.781	30.166.021	(99.945.861)	328.040.941
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	24.230.922			24.230.922
Otras cuentas por pagar, no corrientes	5.149.332			5.149.332
Otras provisiones, no corrientes	104.661	2.364.649	(95.387)	2.373.923
Pasivo por impuestos diferidos	1.576.809	1.820	7.066.326	8.644.955
Otros pasivos no financieros, no corrientes				0
Total de Pasivos no corrientes	31.061.724	2.366.469	6.970.939	40.399.132
Total de pasivos	428.882.505	32.532.490	(92.974.922)	368.440.073
Patrimonio				
Capital emitido	257.614.092	15.720.340	(145.645.835)	127.688.597
Ganancias (pérdidas) acumuladas	51.752.720	(4.691.155)	(18.964.179)	28.097.386
Primas de emisión	49.597.096			49.597.096
Otras reservas	17.156.205	157.793	(11.862.816)	5.451.182
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	376.120.113	11.186.978	(176.472.830)	210.834.261
Participaciones no controladoras	4.980.006	(57.311)	118.674	5.041.369
Patrimonio total	381.100.119	11.129.667	(176.354.156)	215.875.630
Total de patrimonio y pasivos	809.982.624	43.662.157	(269.329.078)	584.315.703

Estados de Situación Financiera al 31.12.2009	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.217.288	532.395		2.749.683
Otros activos financieros, corrientes	6.154.980			6.154.980
Otros activos no financieros, corrientes	2.607.968	120.274	(10.253)	2.717.989
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	65.246.444	4.405.594		69.652.038
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	38.934.480	2.506.689	(38.612.381)	2.828.788
Inventarios	260.448.888	15.650.822	(133.941)	275.965.769
Activos por impuestos, corrientes	5.781.460	723.436		6.504.896
Total de Activos corrientes	381.391.508	23.939.210	(38.756.575)	366.574.143
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	2.181.342			2.181.342
Derechos por cobrar, no corrientes	781.762			781.762
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	211.376.863		(208.980.288)	2.396.575
Activos intangibles distintos de la plusvalía	6.383.040	31.101	39.751.885	46.166.026
Plusvalía	12.900.421			12.900.421
Propiedades, planta y equipo	20.752.831	381.677	411.780	21.546.288
Propiedad de inversión	104.322.253			104.322.253
Activos por impuestos diferidos	4.949.213	210.322		5.159.535
Total de Activos no corrientes	363.647.725	623.100	(168.816.623)	195.454.202
Total de activos	745.039.233	24.562.310	(207.573.198)	562.028.345
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	245.979.711	769.629		246.749.340
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	44.141.498	7.351.351	43.325	51.536.174
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	46.820.740	3.554.662	(38.612.381)	11.763.021
Otras provisiones, corrientes	1.561.363			1.561.363
Pasivos por Impuestos, corrientes	292.589			292.589
Total de Pasivos Corrientes	338.795.901	11.675.642	(38.569.056)	311.902.487
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	33.444.726			33.444.726
Otras cuentas por pagar, no corrientes				0
Otras provisiones, no corrientes	80.217	2.094.288	(72.622)	2.101.883
Pasivo por impuestos diferidos	1.518.810	4.329	7.066.326	8.589.465
Otros pasivos no financieros, no corrientes	108.016			108.016
Total de Pasivos no corrientes	35.151.769	2.098.617	6.993.704	44.244.090
Total de pasivos	373.947.670	13.774.259	(31.575.352)	356.146.577
Patrimonio				
Capital emitido	257.614.092	11.430.336	(141.355.831)	127.688.597
Ganancias (pérdidas) acumuladas	41.768.742	(803.535)	(21.071.937)	19.893.270
Primas de emisión	49.597.096			49.597.096
Otras reservas	18.691.277	157.793	(13.606.855)	5.242.215
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	367.671.207	10.784.594	(176.034.623)	202.421.178
Participaciones no controladoras	3.420.356	3.457	36.777	3.460.590
Patrimonio total	371.091.563	10.788.051	(175.997.846)	205.881.768
Total de patrimonio y pasivos	745.039.233	24.562.310	(207.573.198)	562.028.345

Estados de Resultados al 31.12.2010	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
Estado de Resultados				
Ingresos de actividades ordinarias	219.178.143	39.033.373	(229.064)	257.982.452
Costo de ventas	(171.271.596)	(39.107.277)		(210.378.873)
Ganancia bruta	47.906.547	(73.904)	(229.064)	47.603.579
Ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado				0
Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado				0
Otros ingresos, por función	3.656.875	192.943	42.486	3.892.304
Costos de distribución				0
Gasto de administración	(24.325.018)	(3.701.668)	229.064	(27.797.622)
Otros gastos, por función	(561.761)	(287.444)	(1.592)	(850.797)
Otras ganancias (pérdidas)				0
Ingresos financieros	2.429.464	26.366	(2.015.534)	440.296
Costos financieros	(8.128.613)	(427.974)	2.015.534	(6.541.053)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	645		(25.567)	(24.922)
Diferencias de cambio	256.509	(24.310)		232.199
Resultados por unidades de reajuste	(708.980)	(154.549)		(863.529)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	20.525.668	(4.450.540)	15.327	16.090.455
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(2.924.432)	502.400		(2.422.032)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	17.601.236	(3.948.140)	15.327	13.668.423
Ganancia (Pérdida)	17.601.236	(3.948.140)	15.327	13.668.423
Ganacia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	18.744.413	(3.887.620)	(3.136.627)	11.720.166
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	1.977.743	(60.520)	31.034	1.948.257
Ganancia (pérdida)	20.722.156	(3.948.140)	(3.105.593)	13.668.423

Estados de Resultados al 31.12.2009	Unidades de negocio		Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Ingeniería y Construcción M\$		
Estado de Resultados				
Ingresos de actividades ordinarias	190.167.747	23.527.791	(421.642)	213.273.896
Costo de ventas	(143.347.003)	(23.007.538)		(166.354.541)
Ganancia bruta	46.820.744	520.253	(421.642)	46.919.355
Ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado				0
Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado				0
Otros ingresos, por función	1.949.906	64.373		2.014.279
Costos de distribución				0
Gasto de administración	(19.634.399)	(1.990.073)	(457.778)	(22.082.250)
Otros gastos, por función	(1.003.624)	(64.205)	457.778	(610.051)
Otras ganancias (pérdidas)	1.484.856	225.286		1.710.142
Ingresos financieros	121.359	18.089		139.448
Costos financieros	(9.421.108)	(116.695)		(9.537.803)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(34.351)			(34.351)
Diferencias de cambio	18.279			18.279
Resultados por unidades de reajuste	2.806.215	41.861		2.848.076
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	23.107.877	(1.301.111)	(421.642)	21.385.124
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	(3.875.853)	199.707		(3.676.146)
Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas	19.232.024	(1.101.404)	(421.642)	17.708.978
Ganancia (Pérdida)	19.232.024	(1.101.404)	(421.642)	17.708.978
Ganacia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	36.054.920	(977.718)	(18.220.261)	16.856.941
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	960.005	(123.686)	15.718	852.037
Ganancia (pérdida)	37.014.925	(1.101.404)	(18.204.543)	17.708.978

28. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

28.1 Juicios y acciones legales

a. Juicios

a.1 Juicios Civiles, Laborales y Reclamaciones Administrativas

Al 31 de Diciembre de 2010, Socovesa S.A. y filiales son parte en demandas y reclamaciones administrativas relacionadas con el giro normal de sus operaciones, estimándose que ninguna de ellas tendrá un efecto material en los resultados de la Sociedad.

a.2 Juicios Arbitrales

Al 31 de diciembre de 2010, la coligada Constructora Socovesa Tecsa S.A. (SOCTEC), de la cual nuestra filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. posee un 50%, es parte de un juicio arbitral en contra de Codelco – División Norte, seguido ante el Juez Arbitro Arbitrador señor Enrique Barros Bourie. La causa se origina en una reclamación a Codelco – División Norte por sobrecostos de su responsabilidad en que debió incurrir SOCTEC a propósito de la ejecución de un contrato de construcción de viviendas en Calama, los cuales se encuentran activados por nuestra coligada por un monto ascendente a UF 395.045.-. El monto posteriormente demandado ante el Arbitro es superior a la activación en aproximadamente un 20%, dado que se incorporaron costos financieros e indemnización de otros perjuicios sufridos por SOCTEC con ocasión del contrato.

La causa entrará en etapa de prueba durante el segundo trimestre de 2011 y se estima que el fallo de instancia pudiese ser emitido durante el último trimestre del año 2011 o primer trimestre del año 2012.

b. Prenda de Acciones de Almagro S.A.

El 19 de noviembre de 2007, la Sociedad constituyó prenda sobre acciones de su filial Almagro S.A. en garantía de un préstamo del Banco del Estado de Chile por UF 1.458.500. La prenda corresponde a las 183.147.889 acciones que la Sociedad posee por la compra de Almagro S.A.

Con motivo del crédito con el Banco Estado suscrito para la adquisición de Almagro S.A. antes indicado, Socovesa S.A. contrajo las siguientes obligaciones:

1.- Entregar dentro del los ciento veinte días siguientes al término de cada año calendario, sus estados financieros individuales y consolidados al treinta y uno de diciembre del respectivo año, los que deberán ser certificados por un auditor independiente que se encuentre inscrito en el registro especial de la Superintendencia de Valores y Seguros.

2.- Mantener los siguientes indicadores financieros, los que se medirán con los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de cada año:

- Mantener un patrimonio no inferior a 98 mil millones de pesos.
- Mantener una cobertura de gastos financieros no menor a 3.5 veces al cierre de cada año.
- Mantener una relación de deuda financiera de largo plazo sobre EBITDA no superior a 1.8 veces al cierre de cada año.

3.- No otorgar préstamos a terceros fuera de su giro, ni constituir garantías reales a favor de otros acreedores, salvo que simultáneamente constituya garantías similares bajo las mismas condiciones.

4.- Mantener una participación directa en la propiedad de sus filiales Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A., Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A., no inferior al 51% y el control de su administración.

5 El Banco quedará facultado para hacer exigible el total del crédito de largo plazo como si fuese plazo vencido, si la junta de accionistas de Socovesa S.A. acordare repartir dividendos por un monto superior al 30% de sus utilidades del ejercicio, si el actual grupo controlador no mantuviese una participación directa o indirecta en la propiedad de Socovesa S.A. no inferior al cincuenta y un por ciento y el control de su administración, entre otros.

En relación a la situación de cumplimiento de los covenants financieros pactados con el Banco Estado, se hace presente que hacia fines del ejercicio 2008 la administración de la Sociedad advirtió que podría incurrirse en un incumplimiento parcial de aquéllos, específicamente respecto del covenant referido a la cobertura de gastos financieros. Atendido lo anterior, el 17 de Septiembre de 2009 el banco emitió carta que autorizó el incumplimiento de dicho indicador el año 2008.

Para el año 2009, el banco emitió carta con fecha 21 de Octubre de 2009 autorizando un posible incumplimiento, fijando para este ejercicio la cobertura de gastos financieros en 0.6 veces y la cobertura de deuda financiera de largo plazo en 10 veces. Dada esta autorización excepcional la Sociedad está cumpliendo con todos los covenants pactados.

c. Comfort Letter emitidas por Socovesa S.A.

c.1. Socovesa S.A. ha emitido una comfort letter a favor del Banco de Chile en relación con líneas de crédito otorgadas a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., por hasta \$3.741.700.000. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

- 1) Mantener la actual propiedad de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.;
- 2) Mantener una continua asesoría a Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. en todos los aspectos administrativos, financieros, crediticios y técnicos; y
- 3) En el evento que la sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco de Chile o sus sucesores.

c.2. Socovesa S.A. ha emitido un comfort letter a favor del Banco Estado en relación con líneas de crédito otorgadas a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., por hasta UF35.000. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

- 1) Mantener la actual propiedad y control de su administración de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A..
- 2) En el evento que la sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco Estado.

c.3. Socovesa S.A. ha emitido un comfort letter a favor del Banco Estado en relación con línea de crédito otorgada a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., por hasta UF324.100. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

- 1) Mantener la actual propiedad y control de su administración de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.
- 2) En el evento que la sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco Estado.

c.4. Socovesa S.A. ha emitido un comfort letter a favor del Banco Estado en relación con línea de crédito otorgada a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., por hasta UF 148.750. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

- 1) Mantener la actual propiedad y control de su administración de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.
- 2) En el evento que la sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco Estado.

c.5. Socovesa S.A. ha emitido un comfort letters a favor del Banco Santander por UF 300.000 en relación con líneas de crédito otorgadas a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

- 1) Mantener la actual propiedad y control de su administración de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.
- 2) Mantener una continua asesoría a Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. en todos los aspectos administrativos, financieros, crediticios y técnicos; y
- 3) En el evento que la sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco Santander o sus sucesores.

c.6. Socovesa S.A. ha emitido dos comfort letters a favor del Banco de Crédito e Inversiones, una por UF 100.000.- y otra por UF 126.000.- en relación con líneas de crédito otorgadas a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. En virtud de dichos documentos, Socovesa S.A. se obligó a:

- 1) Mantener la actual propiedad de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.;
- 2) Mantener una continua asesoría a Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. en todos los aspectos administrativos, financieros, crediticios y técnicos; y
- 3) En el evento que la sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco de Crédito e Inversiones o sus sucesores.

c.7. Socovesa S.A. ha emitido dos comfort letters a favor del Banco de Chile una por \$ 936.218.635.- y la otra por UF 150.000 en relación con líneas de crédito y UF 50.000.- en relación con líneas de crédito para operaciones comex, leasing y factoring respectivamente, otorgadas a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. En virtud de dichos documentos, Socovesa S.A. se obligó a:

- 1) Mantener la actual propiedad de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.;
- 2) Mantener una continua asesoría a Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. en todos los aspectos administrativos, financieros, crediticios y técnicos; y
- 3) En el evento que la sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco de Chile o sus sucesores.

c.8. Socovesa S.A. ha emitido un comfort letter a favor del Banco Corpbanca por UF 128.000.- en relación con líneas de crédito otorgadas a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. En virtud de dicho documento, Socovesa S.A. se obligó a:

- 1) Mantener la actual propiedad de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.;
- 2) Mantener una continua asesoría a Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. en todos los aspectos administrativos, financieros, crediticios y técnicos; y

3) En el evento que la sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco Corpbanca o sus sucesores.

28.2 SANCIONES ADMINISTRATIVAS

Durante los años informados, ni la Sociedad ni sus administradores han sido sancionados por la Superintendencia de Valores y Seguros u otras autoridades administrativas.

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

(a) Garantías recibidas de terceros

Tipo Documento	MONTO M\$	Subcontratista
Boleta en Garantía	56.370	Alumssystem S.A.
Boleta en Garantía	17.699	Ascensores Schindler Chile S.A.
Boleta en Garantía	24.605	ASCESORES SCHINDLER CHILE S.A.
Boleta en Garantía	51.558	ASFALTOS CHILENOS S.A.
Boleta en Garantía	1.829	CB Ingenieria Ltda
Boleta en Garantía	7.372	Chiltermic S.A.
Boleta en Garantía	129.375	Com e industrial Jorge Franco Medina
Boleta en Garantía	30.450	Comercial AEC Systems Limitada
Boleta en Garantía	17.261	CONJUNTOS ESTRUCTURALES
Boleta en Garantía	614.990	CONSTRUCTORA ANDREU LTDA
Boleta en Garantía	17.500	CONSTRUCTORA DOMO LIMITADA
Boleta en Garantía	11.979	CONSTRUCTORA ERNESTO LARA E HIJO LTDA
Boleta en Garantía	2.012	Constructora y Servicios Gerstenberg Man
Boleta en Garantía	4.521	Dario Marro y cia Ltda
Boleta en Garantía	22.375	Dario Marro y Cia. Ltda
Boleta en Garantía	107.529	EATHISA CHILE S.A.
Boleta en Garantía	20.432	EBCO S.A
Boleta en Garantía	8.879	Esvac ing termica ltda
Boleta en Garantía	28.935	ETERSOL S.A.
Boleta en Garantía	59.954	EXCAVACIONES JOMEX LIMITADA
Boleta en Garantía	52.850	GASMI LIMITADA
Boleta en Garantía	171.440	GLASSTECH S.A.
Boleta en Garantía	9.279	GTD TELEDUCTOS S.A.
Boleta en Garantía	12.637	Heavenward ascensores S.A.
Boleta en Garantía	16.203	Heydimper Ltda
Boleta en Garantía	8.128	Indura S.A.
Boleta en Garantía	217.264	INDUSTRIA TRANSFORMADORA DE MADERAS S.A.I.C
Boleta en Garantía	10.000	INDUSTRIAS DUROMARMOL LTDA
Boleta en Garantía	8.372	Inema
Boleta en Garantía	25.198	INGENIERIA Y SERVICIOS IZARCOM S.A.
Boleta en Garantía	50.853	INLAC S.A.
Boleta en Garantía	109.423	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ALHUNE LTDA
Boleta en Garantía	44.382	Inst calefaccion y sanitarios
Boleta en Garantía	1.284	Inst de Techumbres Ltda
Boleta en Garantía	37.477	Inversiones Finca Ltda.
Boleta en Garantía	108.877	Johnson controls chile
Boleta en Garantía	408.765	JORGE SANHUESA AMESTICA
Boleta en Garantía	10.766	LEONARDO ROSS SEGURIDAD ELECTRICA EIRL
Boleta en Garantía	5.000	MELTEC S.A.
Boleta en Garantía	107	Metal Sur Ltda.
Boleta en Garantía	130.240	Montajes Aguilar S.A.
Boleta en Garantía	45.137	MURANO S.A.
Boleta en Garantía	4.680	NEC CHILE S.A.
Boleta en Garantía	9.209	Oppici S.A.
Boleta en Garantía	10.701	PARQUES HERNAN JOHNSON LTDA
Boleta en Garantía	9.568	Patroll Internacional S.A.
Boleta en Garantía	11.025	Protego S.A.
Boleta en Garantía	42.403	PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES TASCO LTDA
Boleta en Garantía	11.739	RAQUEL VALVERDE
Boleta en Garantía	23.946	Representaciones y Montajes Industriales
Boleta en Garantía	9.933	SACOM
Boleta en Garantía	6.580	SANDIMAN S.A.
Boleta en Garantía	21.426	Sistemas automaticos contra incendio LIM
Boleta en Garantía	7.733	Soc Muebles Santa Ana Ltda.
Boleta en Garantía	5.076	Sociedad Universal Diseño y Compañía Ltda.
Boleta en Garantía	244.206	TECNOLOGIA DE LA MADERA S.A.
Boleta en Garantía	29.171	TEHMCO FABRICA DE PRODUCTOS DE PVC LTDA
Boleta en Garantía	5.817	Tek Chile S.A.
Boleta en Garantía	4.000	Teresa Huitrayao Fernandez
Boleta en Garantía	98.449	Tratamiento de Agua Manantial Chile S.A.
Boleta en Garantía	22.170	TRATAMIENTOS DE AGUAS MANANTIAL S.A.
Boleta en Garantía	16.296	Vidrieria Prat S.A.
Boleta en Garantía	4.406	Vision Comercial e Ingenieria S.A.
Total	3.317.845	

Adicionalmente existen cheques recibidos de terceros por garantías al 31 de diciembre de 2010 por un monto total de M\$ 790.778.-

(b) Garantías a favor de terceros

Garantías Directas						
Acreeedor de la garantía	Dueedor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos Tipo	Valor Contable	
BANCO BBVA	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	11.579.271	
BANCO BBVA	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	1.107.076	
BANCO BCI	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	3.357.421	
BANCO BCI	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	6.623.037	
BANCO BICE	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	11.748.838	
BANCO BICE	INMOB. SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	1.479.651	
BANCO CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	2.987.599	
BANCO CHILE	SOCOVESA S.A.	MATRIZ	HIPOTECA	OFICINAS ELIODORO YANEZ	3.521.098	
BANCO CHILE	INMOB. LAS ENCINAS DE PENALOLEN	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	12.578.814	
BANCO CHILE	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	196.584	
BANCO CHILE	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA	ACCIONES DE FILIAL	3.200.999	
BANCO CHILE	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	6.379.654	
BANCO CHILE	INMOB. SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	6.849.219	
BANCO CHILE	SOCOVESA S.A.	MATRIZ	HIPOTECA	LOCALES COMERCIALES	102.432	
BANCO CORPBANCA	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	4.660.120	
BANCO ESTADO	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	6.152.575	
BANCO ESTADO	INMOB. SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	11.102.983	
BANCO ESTADO	SOCOVESA S.A.	MATRIZ	PRENDA	ACCIONES DE FILIAL	34.143.984	
BANCO INTERNACIONAL	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	2.609.283	
BANCO ITAU	INMOB. EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	1.146.064	
BANCO SANTANDER	INMOB. LAS ENCINAS DE PENALOLEN	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	7.829.386	
BANCO SANTANDER	INMOB. SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	1.508.310	
BANCO SANTANDER	INMOB. SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	4.066.805	
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	EXISTENCIAS - DPTOS.	10.018.639	
BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	1.678.463	
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	EXISTENCIAS - DPTOS.	2.827.971	
BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	9.465.141	
BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	5.319.234	
CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	EXISTENCIAS - DPTOS.	5.337.287	
CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	2.831.516	
CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	LEASING	OFICINAS PADRE MARIANO	3.363.379	
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	ENDOSO EN GARANTIA	DEPOSITOS A PLAZO	6.118.020	
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	EXISTENCIAS - DPTOS.	17.321.182	
CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	4.274.452	
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	EXISTENCIAS - DPTOS.	9.117.614	
ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	310.709	
ESTADO	DCC S.A.	FILIAL	HIPOTECA	EXISTENCIAS - DPTOS.	4.932.684	
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	EXISTENCIAS - DPTOS.	2.891.041	
SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	5.689.780	
SECURITY	ALMAGRO OMBU S.A.	FILIAL	HIPOTECA	EXISTENCIAS - DPTOS.	1.519.281	
BANCO DE CHILE	SOCOVESA S.A.	MATRIZ	BOLETAS DE GARANTIAS	GARANTIA EJECUCION OBRAS	1.817.622	
BANCO DE CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	BOLETAS DE GARANTIAS	GARANTIA EJECUCION OBRAS	1.131.790	
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	BOLETAS DE GARANTIAS	GARANTIA EJECUCION OBRAS	57.319	
BANCO DE CHILE	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S	FILIAL	BOLETAS DE GARANTIAS	GARANTIA EJECUCION OBRAS	820.176	
BANCO SANTANDER	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S	FILIAL	BOLETAS DE GARANTIAS	GARANTIA EJECUCION OBRAS	44.387	
BANCO DE CHILE	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PENALOLEN S.A	FILIAL	BOLETAS DE GARANTIAS	GARANTIA EJECUCION OBRAS	746.900	
BANCO DE CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	BOLETAS DE GARANTIAS	GARANTIA EJECUCION OBRAS	912.285	
Total Garantías al 31.12.2010					243.478.075	

30. MEDIO AMBIENTE

Los principales desembolsos en proyectos para mejorar el medio ambiente efectuado por la Sociedad y su filial Servicios Sanitarios Larapinta S.A. al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 1 de enero de 2009, se detallan a continuación:

MEDIO AMBIENTE	31.12.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Plantas elevadoras de aguas servidas	105.687	103.471	82.401
Plantas de tratamientos de aguas servidas	2.100.584	2.059.688	1.992.694
Emisarios de descarga de aguas servidas	95.491	93.295	93.295
Total	2.301.762	2.256.454	2.168.390

Estos montos se clasifican dentro del rubro Propiedades, Plantas y Equipos.

31. COSTOS POR PRESTAMOS

Política de préstamos que devengan intereses:

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos que cumplan las condiciones para su calificación, son capitalizados, formado parte del costo de dichos activos.

Política de capitalización de costos por intereses:

Se capitalizan aquellos intereses pagados o devengados provenientes de deudas que financian exclusivamente activos calificados, según lo estipulado en NIC 23.

Detalle	31.12.2010	31.12.2009
	M\$	M\$
Importe de los costos por intereses capitalizados	3.226.166	4.183.575
Tasa de capitalización de costos por intereses capitalizados	27,50%	26,53%

32. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

32.1 Políticas de Gestión de Riesgos

La estrategia de Gestión del Riesgo está orientada a resguardar los principios de estabilidad y sustentabilidad del grupo, eliminando o mitigando las variables de incertidumbre que la afectan o puedan afectar.

Gestionar integralmente los riesgos supone identificar, medir, analizar y controlar los distintos riesgos incurridos por las distintas regionales del grupo, así como estimar el impacto en la posición consolidada de la misma, su seguimiento y control en el tiempo. En este proceso intervienen tanto la alta gerencia de Grupo de Empresas Socovesa como las áreas tomadoras de riesgo.

Los límites de riesgo tolerables, las métricas para la medición del riesgo, la periodicidad de los análisis de riesgo son políticas normadas por el Directorio de Grupo de Empresas Socovesa.

La función de control de riesgo es realizada por un Comité de Administración con el apoyo de las Gerencias de Gestión de Riesgo, la Gerencia de Planificación y Desarrollo, del Centro de Servicios Compartidos y de la Contraloría.

32.2 Factores de Riesgo

Son los riesgos de carácter estratégico debido a factores externos e internos de la Sociedad tales como el ciclo económico, competencia, demanda de financiamiento hipotecario del sector público, requerimiento de capital y financiamiento, regulación en materia de desarrollos inmobiliarios y construcción, y disponibilidad de terrenos, tipo de cambio y precios de commodities. También dentro de esta categoría están los riesgos provenientes de la gestión de proyectos, fallas en equipos y mantención.

Los principales factores de riesgo que enfrenta la Sociedad son:

Ciclo Económico

La venta de viviendas orientadas a los segmentos medios y altos 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. Incrementos en las tasas de interés y el resultante aumento en el costo de crédito, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente afectar la demanda por viviendas mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos. 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 su parte, el negocio de ingeniería y construcción depende de las inversiones privadas y públicas. Las primeras están ligadas en forma importante al ciclo económico, ya que dependen de las expectativas del sector privado, sin embargo la inversión pública es en muchos casos

contra cíclica, ya que el Gobierno la utiliza como mecanismo reactivador dado el importante uso de recursos humanos que requiere este negocio.

Competencia

La industria inmobiliaria y de ingeniería y construcción en Chile están altamente fragmentadas existiendo un gran número de empresas dedicadas al desarrollo y construcción de viviendas y realizando contratos de construcción. Esto podría generar situaciones en que compañías de menor solvencia financiera, ante un escenario de menor actividad, resuelvan disminuir sus precios afectando la rentabilidad del sector.

Dependencia del Financiamiento Hipotecario del Sector Privado y Subsidios del Sector Público

Si bien en el sector privado la decisión de compra de vivienda es influenciada por las tasas de interés, en el segmento de vivienda social es el financiamiento otorgado por el sector público el que incide en la demanda por viviendas. Las ventas de la Compañía en el segmento de viviendas sociales dependen del financiamiento hipotecario y de la política de subsidios proveniente de organismos gubernamentales, principalmente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cambios en la política de construcción de viviendas sociales y la entrega de subsidios habitacionales por parte del Estado podrían afectar los resultados de la Compañía.

Requerimientos de Capital y Financiamiento

La naturaleza del negocio del Grupo de Empresas Socovesa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. Socovesa S.A. depende de recursos propios y de la obtención de recursos de parte de terceros para financiar sus proyectos. El monto y el momento de realización de dichas inversiones dependen de las condiciones de mercado.

Regulación en Materia de Desarrollo Inmobiliario y Construcción

Las actividades del Grupo de Empresas Socovesa están sujetas a una estricta regulación, y dependen del otorgamiento de permisos y licencias de construcción, uso de suelos y regulaciones ambientales. La industria está sujeta a modificaciones a la actual regulación en cuanto a obtención de permisos, planos reguladores, leyes tributarias, exigencias ambientales e inversión obligatoria. Cambios de este tipo pueden afectar la factibilidad y rentabilidad de los proyectos de la Sociedad.

Disponibilidad de Terrenos

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene existencias de terrenos que estima son suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo para los próximos 3 a 5 años aproximadamente. Si bien la Compañía considera que sus políticas y procedimientos de compra de terrenos son efectivos, no se puede asegurar que podrá adquirir terrenos adecuados a precios rentables en el futuro.

Tipo de cambio y precio de commodities

La Sociedad no está afectada a un riesgo por efecto de la variación en el tipo de cambio puesto que la mayor parte de las transacciones son en pesos y unidades de fomento (UF). No obstante, el efecto que cambios relevantes en el nivel del tipo de cambio real o en el precio de los commodities tengan en los equilibrios macroeconómicos, hace necesario monitorear permanentemente éstas y otras variables que pudiesen afectar el ciclo económico.

32.3 Medición del Riesgo

La Sociedad realiza periódicamente análisis y mediciones de su exposición a las distintas variables de riesgo, de acuerdo a lo presentado en párrafos anteriores.

Para efectos de medir su exposición, el Grupo de Empresas Socovesa emplea metodologías ampliamente utilizadas en el mercado para realizar análisis de sensibilidad sobre cada variable de riesgo, de manera que la administración pueda manejar la exposición de la Sociedad a las distintas variables y su impacto económico.

32.4 Riesgo Financiero

Son aquellos riesgos ligados a la imposibilidad de realizar transacciones o al incumplimiento de obligaciones procedentes de las actividades por falta de fondos, como también las variaciones de tasas de interés, tipos de cambios, quiebra de la contraparte u otras variables financieras de mercado que puedan afectar patrimonialmente al Grupo de Empresas Socovesa.

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio viene dado principalmente por los pagos que se deben realizar en monedas distintas al peso por obligaciones obtenidas en la construcción de viviendas, y por la deuda contratada en moneda distinta a la moneda funcional de la sociedad.

Riesgo de liquidez

Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos de inversiones y gastos del negocio, vencimientos de deuda, etc.

Los fondos necesarios para hacer frente a éstas salidas de flujo de efectivo se obtienen de los propios recursos generados por la actividad ordinaria del Grupo de Empresas Socovesa y por la contratación de líneas de crédito que aseguren fondos suficientes para soportar las necesidades previstas por un período.

Riesgo de tasa de interés

Se refiere a las variaciones de las tasas de interés que afectan el valor de los flujos futuros referenciados a tasa de interés variable, y a las variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos referenciados a tasa de interés fija que son contabilizados a valor razonable.

El objetivo de la gestión de este riesgo es alcanzar un equilibrio en la estructura de deuda, disminuir los impactos en el costo motivados por fluctuaciones de tasas de interés y de esta forma poder reducir la volatilidad en nuestra cuenta de resultados.

Para cumplir con los objetivos y de acuerdo a las estimaciones del Grupo de Empresas Socovesa se realizan operaciones para contratar derivados de cobertura con la finalidad de mitigar estos riesgos.

Riesgo de crédito

La empresa se ve expuesta a este riesgo derivado de la posibilidad de que una contraparte falle en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y produzca una pérdida económica o financiera.

Históricamente todas las contrapartes con las que el Grupo de Empresas Socovesa ha mantenido compromisos hacen frente a los pagos correspondientes de manera correcta.

33. GANANCIA POR ACCION Y UTILIDAD LIQUIDA DISTRIBUIBLE

a) Ganancia por acción

	31.12.2010 \$/Acción	31.12.2009 \$/Acción
Ganancia por acción	9,5758	13,7727

b) Utilidad líquida distribuible

Con relación a lo dispuesto en las Circulares de la SVS N° 1945, de fecha 29 de septiembre de 2009, y N° 1983, de fecha 30 de julio de 2010, y en sesión ordinaria del Directorio de la Sociedad se ha acordado que la determinación de la utilidad distribuible de la Sociedad a sus accionistas considerará los resultados del ejercicio que aparecen consignados en la cuenta contable IFRS denominada "Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la Controladora", menos las variaciones significativas en el valor razonable de activos y pasivos netas de impuestos diferidos que no estén realizadas y se hayan generado con ocasión de valuaciones de activos y/o pasivos a valor razonable.

34. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 1 de marzo de 2011 se informó hecho esencial, por la cesación de inscripción en la Bolsa de Corredores y Valores de Valparaíso.

Entre el 1 de enero y el 11 de marzo de 2011, fecha de emisión de estos estados financieros, no existen otros hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.

HECHOS RELEVANTES

Período desde el 1 de Enero de 2010 al 31 de Diciembre de 2010

A) Desvinculación Gerente General

Con fecha 29 de abril de 2010 se produjo la desvinculación en el cargo de Gerente General por parte del señor Cristián Hartwig Bisquertt, quien asumió nuevas responsabilidades en la dirección de la Sociedad.

B) Nuevo Directorio

Por acuerdo de la Junta Ordinaria de Accionistas, se acordó designar a las siguientes personas como Directores de Socovesa S.A. por un período de 3 años a contar de esta fecha: don Fernando Barros Tocornal, don José Cox Donoso, don Vicente Domínguez Vial, don Javier Gras Rudloff, don Rodrigo Gras Rudloff, don Cristián Hartwig Bisquertt y don Justino Negrón Bornand.

De todos ellos, resulto electo en calidad de independiente el señor Jose Cox Donoso.

El Directorio así designado se reunió en sesión extraordinaria, procediendo a nombrar como su **Presidente** a don **Cristián Hartwig Bisquertt** y como su **Vicepresidente** a don Javier Gras Rudloff.

C) Nueva Estructura Organizacional

En la misma sesión extraordinaria, el Directorio acordó implementar una nueva estructura organizacional en la Sociedad, con la finalidad de que ésta pueda enfrentar de mejor manera sus negocios y desafíos futuros

En primer término, se definió a las áreas inmobiliarias y de ingeniería y construcción, como áreas estratégicas de la Sociedad, cuyos gerentes, señores Mauricio Varela Labbé y René Castro Delgado, reportan directamente al Directorio sobre el cumplimiento de sus funciones en cada una de las respectivas áreas.

Adicionalmente, se formó un Comité Ejecutivo que esta integrado por el Presidente del Directorio, su Vicepresidente y los gerentes de las áreas inmobiliaria y de ingeniería y construcción.

Dicho Comité se reúne semanalmente y es el encargado de implementar las decisiones estratégicas adoptadas por el Directorio para cada una de esas áreas. Además, examina y coordina las actividades de los negocios de cada una de dichas áreas y reportar al Directorio acerca de sus actuaciones.

Finalmente, y para todos los efectos legales pertinentes, se designó al Sr. Mauricio Varela Labbé, gerente general área inmobiliaria, como el representante legal de Socovesa S.A.

D) Reparto de Utilidades

Por acuerdo de la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 29 de abril de 2009, se acordó pagar a los accionistas de Socovesa S.A., a partir del 25 de Mayo de 2010, un dividendo definitivo, en dinero, ascendente a \$0,38.- por acción, lo que totaliza \$465.095.563.- a distribuir, que equivalen al 30,18% de las utilidades susceptibles de ser distribuidas según Balances y los Estados Financieros de la sociedad al 31 de Diciembre de 2009, aprobados por la misma Junta.

E) Comité de Directores

Con fecha 27 de mayo de 2010 quedó constituido el nuevo Comité de Directores de Socovesa S.A., designado por el único Director Independiente de la sociedad, Sr. José Cox Donoso, de conformidad a lo dispuesto por el Art. 50 bis de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas.

El nuevo Comité quedó conformado por los directores Sres. Justino Negrón Bornand, Vicente Domínguez Vial y José Cox Donoso, quien fue designado como Presidente del Comité.

Al 11 de marzo de 2011 no existen otros hechos relevantes o esenciales que informar.

ANALISIS RAZONADO

1. Unidades de Negocios y Análisis de Empresas Socovesa

Empresas Socovesa es una compañía inmobiliaria y constructora integrada verticalmente, cuya cadena de valor abarca desde la decisión de llevar a cabo un proyecto hasta el servicio de postventa. La empresa realiza sus actividades en dos áreas de negocio: desarrollo inmobiliario y en el área de ingeniería y construcción. Sus actividades las realiza a través de sus distintas filiales, lo que le ha permitido mantenerse cerca de los clientes, logrando interpretar y atender de mejor manera las necesidades de éstos, y al mismo tiempo, potenciar las sinergias entre los distintos negocios mejorando el control de costos, los márgenes operacionales, y haciendo un uso eficiente del capital invertido por segmento de negocio.

A través de esta estructura, Empresas Socovesa ha logrado generar una sólida presencia a lo largo del país en las dos áreas de negocio donde participa.

Área Inmobiliaria

Las seis filiales que integran esta área de negocio son:

Socovesa Santiago: Formada por Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. y Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.

Abarca todos los proyectos inmobiliarios, principalmente casas, ubicados entre las regiones IV y VI, incluyendo la Región Metropolitana.

Socovesa Temuco: Integrada por Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A. y Constructora Socovesa Temuco S.A.

Contempla proyectos inmobiliarios ubicados entre las regiones VII y IX.

Socovesa Valdivia: Formada por Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A. y Constructora Socovesa Valdivia S.A.

Abarca proyectos inmobiliarios ubicados desde la XIV región hacia el sur.

Almagro: Contempla proyectos de departamentos en la Región Metropolitana. Participa también en otras ciudades del país como Antofagasta, Concepción y Viña del Mar.

Pilares: Filial creada como Inmobiliaria Socovesa V.S. en junio del año 2008, que busca satisfacer las necesidades del segmento de viviendas en altura con subsidio, inicialmente en la Región Metropolitana.

Desarrollos Comerciales: Filial creada durante el año 2010 que busca abordar el desarrollo del segmento de oficinas.

En esta área, cada filial tiene una empresa constructora, excepto Pilares y Desarrollos Comerciales, inmobiliarias que construyen contratándoles servicios a otras filiales del grupo. La escala de operación de Empresas Socovesa permite la implementación de proyectos de gran envergadura, incorporando además de viviendas, centros comerciales, colegios, áreas verdes y todo el equipamiento necesario para hacer de sus proyectos barrios integrales.

ANALISIS RAZONADO

Cierres por Filial a Diciembre 2010

	Totales (MUF)			Precio Promedio (UF)			Unidades		
	dic-10	dic-09	% 10/09	dic-10	dic-09	% 10/09	dic-10	dic-09	% 10/09
Socovesa Santiago	2,718.5	1,747.4	55.6%	2,738	1,778	54.0%	993.0	983.0	1.0%
Socovesa Temuco	1,902.0	1,490.9	27.6%	2,217	1,746	27.0%	858.0	854.0	0.5%
Socovesa Valdivia	1,389.1	1,580.6	(12.1%)	1,375	1,094	25.7%	1,010.0	1,445.0	(30.1%)
Almagro	4,051.2	3,489.0	16.1%	4,881	4,467	9.3%	830.0	781.0	6.3%
Pilares	193.2	446.3	(56.7%)	1,027	1,012	1.5%	188.0	441.0	(57.4%)
Total Inmobiliario	10,253.9	8,754.2	17.1%	2,643	1,944	36.0%	3,879	4,504	(13.9%)

El negocio inmobiliario de Empresas Socovesa a diciembre del 2010 alcanzó cierres por MUF 10.253,9, lo que significó un 17,1% de aumento comparado con el año 2009. Este aumento se produjo principalmente, por las mejoras que experimentó el mercado inmobiliario en gran parte de Chile y específicamente en los segmentos socioeconómicos más altos de la población.

La mejora en el nivel de ventas ha sido impulsada por un incremento en el precio promedio de las ventas, pues el número de unidades vendidas es un 13,9% menor. Este año ha habido una menor presión en los precios, y por lo tanto se han podido elevar estos en comparación con los del año 2009. Asimismo, el aumento en un 55,6% en las ventas de la filial Socovesa Santiago, se debe a la incorporación de proyectos orientados a los segmentos más altos en su portafolio, lo que fueron menos perjudicados por la crisis, y que por lo tanto hoy están teniendo menores restricciones para acceder a financiamientos hipotecarios.

Finalmente, el terremoto que afectó nuestro país sólo ha generado mayores oportunidades en la Regional Temuco – específicamente en las ciudades de Concepción y Chillán – no manifestándose oportunidades ni dificultades en la venta de departamentos o casas del resto de las Empresas Socovesa. Considerando el tipo de necesidades habitacionales que generó el terremoto y la forma en que la sociedad realiza sus actividades, no se ha percibido que exista un impacto importante en las ventas. Asimismo, los anuncios de las autoridades en materia de subsidios, no han generado oportunidades inmediatas.

La filial Almagro, que vende exclusivamente departamentos, tampoco ha visto desmejorada su situación por posibles cambios en las preferencias de los consumidores, los cuales podrían estar prefiriendo una alternativa distinta a la vivienda en altura. Al contrario, las ventas de Almagro han superado las metas fijadas previas al terremoto. Esto indica que el positivo comportamiento que tuvieron los edificios de Almagro, ha apoyado la consolidación de su marca en el segmento alto y por lo tanto, en tiempos en que se privilegia la calidad, ha atraído a nuevos clientes.

ANALISIS RAZONADO

Área Ingeniería y Construcción

Socoicsa: Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., es una filial creada con el fin de proveer servicios en el área de negocio de ingeniería y construcción. En esta área, la Compañía ha centrado su foco de negocio en la construcción de obras civiles para mandantes, tanto públicos como privados. Es así como Socoicsa ha ejecutado proyectos habitacionales, oficinas, infraestructura educacional y hospitalaria.

Actualmente, Socoicsa posee dos filiales: Socoicsa Construcción S.A. y Socoicsa Montajes S.A., ambas apoyadas por una potenciada Gerencia de Ingeniería, Estudios y Proyectos EPC, la cual tiene como objetivo obtener buenas estimaciones de costos en los proyectos en que participan.

Al cierre de diciembre, Socoicsa, a través de sus áreas de Construcción y Montajes, había generado un *backlog* de contratos por UF 2,1 millones aproximadamente. El terremoto de finales de febrero y la recuperación en la actividad industrial del país, presentaron nuevas oportunidades de negocios, en especial en los sectores de *retail*, minería y energía.

2. Comparación con el año 2009

En la conversión de los Estados Financieros del año 2009 desde Principios Contables Generalmente Aceptados (PCGA) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), como lo muestra la conciliación de resultado al 31 de diciembre de 2009, Empresas Socovesa pasó de una utilidad acumulada en el periodo de M\$ 1.540.937 a una utilidad acumulada de M\$ 17.708.978. Lo anterior se explica principalmente por la eliminación de la corrección monetaria y la activación de una parte de los gastos financieros; es decir, la utilidad del año 2009 mostrada en estos estados financieros (diciembre de 2010) responde más a un tema de cambio de principios contables que de negocio.

A continuación se presenta la conciliación de resultado del periodo diciembre de 2009:

Al 31 de diciembre de 2009:

Conciliación Resultado	Resultados	Resultados	Resultado
	Controlador	Minoritarios	Total
	M\$	M\$	M\$
Utilidad Neta de acuerdo a normativa anterior	873,799	667,138	1,540,937
Corrección Monetaria del año	10,582,855	184,899	10,767,754
Corrección Monetaria Patrimonio	(4,825,215)		(4,825,215)
Menor amortización de goodwill y Marca	1,418,579		1,418,579
Menor costo explotación por corrección monetaria	9,677,468		9,677,468
Mayor costo de explotación por intereses activados	(800,590)		(800,590)
Variación gastos financieros	4,189,405		4,189,405
Variación por impuestos diferidos	(4,259,360)		(4,259,360)
Subtotal ajustes	15,983,142	184,899	16,168,041
Utilidad Neta proforma de acuerdo a NIIF al 31.12.2009	16,856,941	852,037	17,708,978

- (a) Corrección Monetaria:
 Bajo PCGA los activos y pasivos no monetarios se corregían para reflejar las variaciones de IPC. Bajo norma NIIF, esto no sucede dado que Chile no es un país hiperinflacionario.
- (b) Menor Costo de Explotación por Corrección Monetaria:

ANÁLISIS RAZONADO

Corresponde al efecto de eliminar del costo de explotación la corrección monetaria de aquellas viviendas en stock al 31 de diciembre de 2008, las cuales fueron escrituradas durante el año 2009.

(c) Variación Gastos Financieros:

De acuerdo a lo establecido en NIIF, los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos cualificados, deben ser capitalizados formando parte del costo de dichos activos.

3. Análisis Financiero Empresas Socovesa

a. Estado de Resultado

Detalle Estado de Resultado Consolidado

<i>Cifras en miles de pesos</i>	31-12-2010	31-12-2009	% 10/09
Ingresos Ordinarios	257,982,452	213,273,896	21.0%
Filiales Inmobiliarias	218,949,079	190,167,747	15.1%
Filiales Ingeniería y Montaje	39,033,373	23,106,149	68.9%
Costo de Ventas	(210,378,873)	(166,354,541)	26.5%
Filiales Inmobiliarias	(171,271,596)	(143,347,003)	19.5%
Filiales Ingeniería y Montaje	(39,107,277)	(23,007,538)	70.0%
Ganancia Bruta	47,603,579	46,919,355	1.5%
Gastos de Administración	(27,797,622)	(22,082,250)	25.9%
EBITDA ¹	22,495,525	27,003,274	(16.7%)
Ganancia atribuible a Propietarios	11,720,166	16,856,941	(30.5%)

- Los Ingresos Ordinarios de la Compañía alcanzaron a diciembre de 2010 un total de M\$257.982.452, lo que corresponde a un aumento del 21% con respecto al año 2009. El incremento de los ingresos inmobiliarios en un 15,1% con respecto al año anterior, se deben a la recuperación que tuvo el mercado desde el segundo trimestre del 2009 y que se mantuvo durante el año 2010. Parte del aumento lo explica la venta de terrenos en la filial Socovesa Santiago, que son una parte fundamental de la estrategia de consolidación de los megaproyectos, pues al incorporar operadores de retail se agrega valor a los terrenos, lo que redundará en la consolidación de los proyectos inmobiliarios. Los ingresos de las filiales de Ingeniería y Montaje muestra un crecimiento de un 68,9% y revierte la caída que se había manifestado hasta el primer semestre, aumento que habíamos anticipado y que responde al avance y maduración de las obras en construcción.
- Los Costos de Explotación crecieron a una velocidad mayor a los Ingresos, logrando aumentar en un 1,5% la Ganancia Bruta en términos absolutos, pero no como porcentaje de los Ingresos, que caen a un 18,5%, lo que se compara al 22,0% del año 2009.

¹ EBITDA: Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles

ANALISIS RAZONADO

- El aumento en los Gastos de Administración se debe al aumentos de las remuneraciones y honorarios en M\$ 3.420.022 producto de la contrataciones, finiquitos y formación de nuevos equipos en Socoicsa; y al aumento de los Gastos de Comercialización en M\$ 1.251.876 en concordancia con la mayor facturación. Adicionalmente, en la filial Socovesa Santiago se traspasaron ejecutivos desde obra a oficina central, lo que implica que el costo asociado a sus remuneraciones que antes se activaba, hoy se lleva inmediatamente a gasto y por lo tanto, engruesa los Gastos de Administración.

Resumen Estado de Resultado Consolidado

<i>Cifras en miles de pesos</i>	31-12-2010	31-12-2009	Variación 10/09
EBITDA	22,495,525	27,196,761	(4,701,236)
Costos financieros	(6,541,053)	(9,537,803)	2,996,750
Resultados por unidades de reajuste	(863,529)	2,848,076	(3,711,605)
Ganancia atribuible a Propietarios	11,720,166	16,856,941	(5,136,775)

- Al revisar un resumen de las principales partidas que explican la caída en la Ganancia del período, se ve que gran parte de la variación viene dada por las cuentas operacionales. Por un lado, los gastos financieros tuvieron una caída del 31,4% principalmente por un menor endeudamiento y por la baja en la TPM, lo que significó una disminución en el costo de endeudamiento de los pasivos financieros corrientes.

Por otro lado, la cuenta "Resultado por unidades de reajuste" genera una diferencia de M\$ 3.574.870 debido a que la inflación durante el año 2010 ha sido positiva, lo que ha afectado principalmente a nuestras obligaciones financieras que se encuentran en UF.

b. Balance

Estados Consolidados de Situación Financiera

<i>Cifras en miles de pesos</i>	31-12-2010	31-12-2009	01-01-2009
Activos Corrientes	388,483,816	366,574,143	352,081,019
Activos No Corrientes	195,831,887	195,454,202	191,005,335
Total Activos	584,315,703	562,028,345	543,086,354
Pasivos Corrientes	328,040,941	311,902,487	292,937,947
Pasivos No Corrientes	40,399,132	44,244,090	58,929,366
Patrimonio Neto Controladora	210,834,261	202,421,178	186,683,675
Participaciones Minoritarias	5,041,369	3,460,590	4,535,366
Total Pasivos	584,315,703	562,028,345	543,086,354

- Los activos y pasivos de la Compañía no sufrieron cambios relevantes durante el periodo en cuestión.
- El aumento en los Activos corrientes se debe al aumento de los Inventarios, tanto debido a la reactivación de la actividad Inmobiliaria y de Ingeniería y Construcción, como a la

ANALISIS RAZONADO

reclasificación de activos desde Propiedades de Inversión hacia inventarios producto de las mejores expectativas de los próximos años.

- El aumento de los Pasivos tanto Corrientes como No Corrientes se debe al aumento de las “Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes” donde se reconocen gastos por pagar que se han provisionado debido al cierre de obras. En “Otras Cuentas por pagar no corrientes” se reconoce la deuda con el vendedor por UF 240.000 de un sitio comprado por la filial Almagro en La Dehesa.

c. Indicadores Financieros

Indicadores Financieros

	31-12-2010	31-12-2009	01-01-2009
Deuda Exigible/Patrimonio	1.71x	1.73x	1.84x
Proporción Deuda Corriente	89.0%	87.6%	83.3%
Proporción Deuda No Corriente	11.0%	12.4%	16.7%
Cobertura Gastos Financieros ²	3.44x		
Liquidez Corriente	1.18x	1.18x	1.20x
Razón Ácida	0.52x	0.46x	0.43x
Rotación de Inventarios ³	0.96x		
Permanencia de Inventarios ³	380 días		
Rentabilidad Anualizada Patrimonio	6.3%		
Rentabilidad Anualizada Activos ⁴	3.8%		
Utilidad (Pérdida) por Acción	\$9.576		

4. Análisis de las diferencias que puedan existir entre los valores libro y valores económicos y/o de mercado de los principales activos.

La empresa considera que no existen diferencias relevantes entre los valores libro y los valores económicos de sus principales activos.

5. Análisis de las variaciones más importantes ocurridas durante el período, en los mercados que participa, en la competencia que enfrenta y en su participación relativa.

Según información del Banco Central de Chile, la industria de la construcción representa aproximadamente un 7% del Producto Interno Bruto del país. Esta industria está estrechamente vinculada a las fluctuaciones económicas del país, tendiendo a ser pro cíclica, es decir, en periodos de expansión económica la industria crece más que el promedio, mientras que en periodos de contracción, como el sufrido durante el año 2009, retrocede más que el promedio.

² EBITDA / Costo Financieros

³ Inventarios: Cuenta Inventarios - Terrenos Corrientes

⁴ Activos Totales / EBITDA.

ANALISIS RAZONADO

La industria de la construcción consta de dos áreas principales de negocio:

a. Desarrollo Inmobiliario

El negocio inmobiliario consiste en el desarrollo de proyectos de vivienda con y sin subsidio, proyectos de oficina, loteos industriales y proyectos comerciales, que se llevan a cabo por etapas: análisis de proyectos, compra de terrenos, diseño arquitectónico y urbano, aprobación gubernamental, construcción de la obra, comercialización y venta, y finalmente, entrega de servicios de post venta. Empresas Socovesa participa a través de sus filiales inmobiliarias en las etapas antes mencionadas, principalmente en los proyectos de vivienda con y sin subsidio.

Este negocio presenta una oferta altamente fragmentada. En esta industria, caracterizada por altos requerimientos de capital asociados a la compra y desarrollo de proyectos, la permanencia en el tiempo de las compañías inmobiliarias viene determinada por su tamaño y solidez financiera. Así mismo, esta industria está caracterizada por el predominio de actores locales; compañías que conocen los intereses, gustos y necesidades del consumidor que están atendiendo y que buscan satisfacerlas a través de proyectos específicos para ese segmento.

Entre los principales competidores de Socovesa S.A. en el negocio inmobiliario, se encuentran las empresas Aconcagua, Enaco, Paz, Brotect Icafal, Pocuro, Fernández Wood, Inmobiliaria Manquehue y Empresas PY, entre otras.

Durante el año 2010, la industria inmobiliaria se vio afectada por los efectos del terremoto del 27 de Febrero, el cual influyó en la recuperación post-crisis que el mercado venía experimentando durante el año 2009. Por este motivo, las cifras de ventas de casas y departamentos nuevos en la Región Metropolitana durante los tres primeros trimestres del 2010 experimentaron una caída de un 4,0% en unidades brutas pero registraron un aumento del 4,4% en UF dando cuenta de la recuperación del segmento ABC1 respecto al mismo período del 2009⁵. Si se analiza esta cifra bajo la clasificación de tipo de vivienda, se aprecia que los departamentos cayeron un 5,8% en unidades y las casas solo un 0,6%, dando cuenta del impacto que sufrió la industria producto del terremoto. Es destacable que el sismo trajo como efecto colateral, que los clientes estén cada vez más informados, tengan mayores exigencias técnicas y valoren las marcas no sólo de aquellas inmobiliarias cuyas edificaciones tuvieron un buen comportamiento durante el sismo, sino también, de aquellas que frente a daños en sus proyectos, fueron capaces de entregar respuestas y soluciones a sus clientes

De acuerdo a los datos de Macropanel, Socovesa S.A. alcanzó durante el periodo enero-diciembre de 2010, una participación en el mercado inmobiliario de un 10,2%, considerando casas y departamentos nuevos vendidos en la Región Metropolitana (ventas netas en UF). Esto representa un alza de 0,7 puntos porcentuales respecto a igual periodo del año 2009.

b. Ingeniería y Construcción

El negocio de ingeniería y construcción en Chile está fuertemente atomizado sin embargo, la competencia es a escala nacional, observándose las mismas constructoras en grandes obras a lo largo de todo el país. Este es un negocio que cuenta con ciclos de inversión independientes y que para ser rentables, requiere manejar altos volúmenes y eficiencia en la operación.

En el negocio de Ingeniería y Construcción, participan Salfacorp, Tecsa, Claro Vicuña Valenzuela, Bravo Izquierdo, Brotect, Ingetal, Vilicic (Punta Arenas), JCE (Concepción), Besalco, entre otros.

⁵ Fuente: Macropanel Septiembre 2010

ANALISIS RAZONADO

Aún cuando en el ejercicio 2009 el mercado de ingeniería y construcción continuó afectado por la crisis económica, éste tuvo áreas de negocios que lograron crecer: obras civiles, montaje y obras públicas. En el año 2010, estas áreas se han visto beneficiadas por la recuperación económica del país y por la necesidad de reconstrucción que generó el terremoto de principios de año.

6. Descripción y análisis de los principales componentes de los flujos netos originados por las actividades operacionales, de inversión y de financiamiento del período correspondiente.

Estado Consolidado de Flujo de Efectivo

<i>Cifras en miles de pesos</i>	31-12-2010	31-12-2009	Variación 10/09
De Actividades de Operación	14,111,526	(2,607,460)	16,718,986
De Actividades de Inversión	176,454	(930,541)	1,106,995
De Actividades de Financiamiento	(10,581,781)	2,410,163	(12,991,944)
Cambio Neto en Flujo	3,705,911	(1,127,838)	4,833,749
Efectivo y Efectivo Equivalente Inicial	2,749,683	3,877,521	(1,127,838)
Efectivo y Efectivo Equivalente Final	6,455,594	2,749,683	3,705,911

- A diciembre del año 2010, la Compañía presenta un flujo de caja positivo y mayor al del mismo período del año anterior. Esta mejora es el reflejo de la buena gestión de ventas del periodo en análisis, lo que permitió disminuir la deuda financiera en M\$13.000.000 aproximadamente.

7. Análisis de riesgo de mercado.

Los principales factores de riesgo que enfrenta la Compañía son:

Ciclo Económico

La venta de viviendas orientadas a los segmentos medios y altos depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas económicas del consumidor. 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 crédito, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente afectar la demanda por viviendas mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos; sin embargo, en las actuales circunstancias se espera un fuerte crecimiento económico, el que sin duda vendrá acompañado de alza en las tasas, lo que en la práctica tiende a compensar los efectos. La Compañía ha buscado diversificar su negocio abordando amplios mercados geográficos y apuntando dentro de ellos a distintos segmentos socioeconómicos, como forma de administrar este riesgo.

Por su parte, el negocio de ingeniería y construcción depende de las inversiones privadas y públicas. Las primeras están ligadas en forma importante al ciclo económico, ya que dependen de las expectativas del sector privado, sin embargo la inversión pública es en muchos casos contra cíclica, ya que el Gobierno la utiliza como mecanismo reactivador dado el importante uso de recursos humanos que requiere este negocio.

ANALISIS RAZONADO

Competencia

Las industrias inmobiliaria y de ingeniería y construcción en Chile, están altamente fragmentadas existiendo un gran número de empresas dedicadas al desarrollo y construcción de viviendas y realizando contratos de construcción. Esto podría generar situaciones en que compañías de menor solvencia financiera, ante un escenario de menor actividad, resuelvan disminuir irracionalmente sus precios afectando la rentabilidad del sector.

Dependencia del Financiamiento Hipotecario del Sector Público

Si bien en el sector privado la decisión de compra de vivienda es influenciada por las tasas de interés, en el segmento de vivienda social es el financiamiento otorgado por el sector público el que incide en la demanda por viviendas. Las ventas de la Compañía en el segmento de viviendas sociales dependen del financiamiento hipotecario y de la política de subsidios proveniente de organismos gubernamentales, principalmente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cambios en la política de construcción de viviendas sociales y la entrega de subsidios habitacionales por parte del Estado podrían afectar los resultados de la Compañía.

Requerimientos de Capital y Financiamiento

La naturaleza del negocio de Empresas Socovesa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. Socovesa S.A. depende de recursos propios y de la obtención de recursos de parte de terceros para financiar sus proyectos. El monto y el momento de realización de dichas inversiones dependen de las condiciones de mercado. Se ve poco probable que los niveles y las condiciones de financiamiento no sean satisfactorias para el desarrollo rentable de proyectos, pues ante cambio en las condiciones, esta se reflejaría en toda la industria, lo que a la larga conduciría a un cambio en los precios.

Regulación en Materia de Desarrollo Inmobiliario y Construcción

Las actividades de Empresas Socovesa están sujetas a una estricta regulación, y dependen además del otorgamiento de permisos y licencias de construcción, uso de suelos y regulaciones ambientales. La industria está sujeta a modificaciones a la actual regulación en cuanto a obtención de permisos, planos reguladores, leyes tributarias, exigencias ambientales e inversión obligatoria. Cambios de este tipo pueden afectar la factibilidad y rentabilidad de los proyectos de la Compañía.

Disponibilidad de Terrenos

Empresas Socovesa mantiene existencias de terrenos que estima son suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo para los próximos 3 a 5 años aproximadamente. Si bien la Compañía considera que sus políticas y procedimientos de compras de terrenos son efectivos, podría ser que la empresa no pueda asegurar la adquisición de terrenos adecuados a precios rentables en el futuro; sin embargo, asignamos una muy baja probabilidad a este riesgo.

Tipo de cambio y precio de commodities

La Compañía no está afectada a un riesgo por efecto de la variación en el tipo de cambio puesto que la mayor parte de las transacciones son en pesos y unidades de fomento. No obstante, el efecto que cambios relevantes en el nivel del tipo de cambio real o en el precio de los *commodities* tengan en los equilibrios macroeconómicos, hace necesario monitorear permanentemente éstas y otras variables que pudiesen afectar el ciclo económico. La empresa cuenta con la constante asesoría

Rut: : 94.840.000-6
Período : 01-01-2010 al 31-12-2010
Tipo de Moneda : Miles de Pesos
Tipo de Balance : Consolidado

ANALISIS RAZONADO

de economistas que le permite anticipar cambios en las condiciones del mercado y tomar las medidas y resguardos necesarios para neutralizar sus efectos.

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

RUT : 94.840.000-6
Razón social : Socovesa S.A

En sesión de directorio de fecha 11 de marzo de 2011, las personas abajo indicadas tomaron conocimiento y se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente informe, referido al 31 de diciembre de 2010, de acuerdo al siguiente detalle:

	CONSOLIDADO
Estados Consolidados de Situación FinancieraX.....
Estados Consolidados de Resultados IntegralesX.....
Estados Consolidados de Flujo de EfectivoX.....
Estados de Cambios en el Patrimonio NetoX.....
Notas Explicativas a los Estados FinancierosX.....
Análisis RazonadoX.....
Hechos relevantesX.....

NOMBRE	CARGO	R.U.T
CRISTIAN HARTWIG BISQUERTT	PRESIDENTE	6.405.936-K
JAVIER GRAS RUDLOFF	VICE-PRESIDENTE	7.232.243-6
JUSTINO NEGRON BORNAND	DIRECTOR	4.726.258-5
VICENTE DOMINGUEZ VIAL	DIRECTOR	4.976.147-3
FERNANDO BARROS TOCORNAL	DIRECTOR	6.379.075-3
JOSE COX DONOSO	DIRECTOR	6.065.868-4
MAURICIO VARELA LABBE	GERENTE GENERAL	12.454.687-7