

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

A los señores Accionistas de  
Socovesa S.A.

Hemos revisado el estado consolidado de situación financiera intermedio de Socovesa S.A. y filiales al 30 de junio de 2010 y los estados consolidados de resultados integrales intermedios por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2010 y 2009 y los correspondientes estados consolidados de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio por los períodos de seis meses terminados en esas mismas fechas. La Administración de Socovesa S.A. es responsable por la preparación y presentación de estos estados financieros consolidados intermedios y sus correspondientes notas de acuerdo con NICCH 34/NIC 34 "Información financiera intermedia" incorporada en las Normas de Información Financiera de Chile (NIFCH)/Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB).

Hemos efectuado la revisión de acuerdo con normas de auditoría establecidas en Chile para una revisión de información financiera intermedia. Una revisión de información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos financieros y contables. El alcance de estas revisiones es significativamente menor que una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, cuyo objetivo es expresar una opinión sobre los estados financieros tomados en su conjunto. Por lo tanto, no expresamos tal opinión.

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera efectuarse a los estados financieros mencionados en el primer párrafo, para que éstos estén de acuerdo con NICCH 34/NIC 34 incorporada en las Normas de Información Financiera de Chile/Normas Internacionales de Información Financiera.

Anteriormente hemos efectuado una auditoría, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, a los estados consolidados de situación financiera preliminar de Socovesa S.A. al 31 de diciembre 2009 y al estado consolidado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2009 que se presentan en los estados financieros consolidados adjuntos, que la Administración ha preparado como parte del proceso de convergencia de la Compañía a las Normas de Información Financiera de Chile (NIFCH)/Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), de acuerdo con las bases de preparación descritas en Nota 2 a los estados financieros.



Agosto 31, 2010



Juan Carlos Jara M.

# SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS  
Correspondientes al período terminado  
al 30 de junio 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 INTERMEDIOS

---

### Estados Financieros.

- Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios - Activos.....	1
- Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios - Pasivos.....	2
- Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedio .....	3
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Intermedio .....	4
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.....	5

### Notas.

<b>1. INFORMACION GENERAL.....</b>	<b>6</b>
<b>2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES</b>	
2.1. Estados Financieros Intermedios.....	8
2.2. Periodo contable.....	9
2.3. Bases de preparación.....	9
2.4. Bases de consolidación.....	10
2.5. Entidades subsidiarias.....	11
2.6. Información financiera por segmentos operativos.....	15
2.7. Propiedades, planta y equipos.....	15
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 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.....	24
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.....	26
2.23. Subvenciones gubernamentales.....	27
2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	27
2.25. Reconocimiento de ingresos.....	27
2.26. Arrendamientos.....	28
2.27. Contratos de construcción.....	28
2.28. Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	29
2.29. Distribución de dividendos.....	29

<b>3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO</b>	
3.1. Terrenos.....	29
3.2. Capital de trabajo área Inmobiliaria.....	30
3.3. Capital de trabajo área Ingeniería y Construcción.....	30
3.4. Maquinarias y equipos.....	30
3.5. Patentes y otros activos.....	31
3.6. Principales activos.....	31
<b>4. TRANSICION A LAS NIIF</b>	
4.1. Nuevas NIIF e interpelaciones del CINIIF publicadas que han sido emitidas....	31
4.2. Bases de la transición a las NIIF.....	35
4.3. Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Sociedad.....	35
4.4. Conciliación del patrimonio neto a la fecha de transición.....	37
4.5. Conciliación del resultado desde principios de Contabilidad Generalmente Aceptado a Normas Internacionales de Información Financiera al 30 de Junio de 2009.....	38
<b>5. MERCADO OBJETIVO</b>	
5.1. Desarrollo inmobiliario.....	40
5.2. Ingeniería y construcción.....	40
<b>6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACION</b>	
6.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada.....	41
6.2. Valor razonable de derivados .....	41
<b>7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.....</b>	42
<b>8. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS.....</b>	43
<b>9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS.....</b>	47
<b>10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....</b>	48
<b>11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS</b>	
11.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.....	50
11.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas.....	50
11.3. Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados.....	51
11.4. Directorio y gerencia de la Sociedad.....	52
<b>12. INVENTARIOS.....</b>	53
<b>13. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	
13.1. Cuentas por cobrar por impuestos corrientes.....	54
13.2. Cuentas por pagar por impuestos corrientes.....	54

<b>14. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN Y SOCIEDADES DE CONTROL CONJUNTO</b>	
14.1. Detalle de inversiones en asociadas.....	55
14.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas.....	55
<b>15. ACTIVOS INTANGIBLES.....</b>	56
<b>16. PUSVALIA.....</b>	59
<b>17. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS</b>	
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
<b>18. IMPUESTOS DIFERIDOS</b>	
18.1. Activos por impuestos diferidos.....	63
18.2. Pasivos por impuestos diferidos.....	63
18.3. Los movimientos de impuesto diferido del estado de situación son los siguientes.....	64
18.4. Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados integrales	64
18.5. Compensación de partidas.....	65
<b>19. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES</b>	
19.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses.....	65
19.2. Desglose de monedas y vencimientos.....	66
19.3. Obligaciones por arrendamiento financiero.....	69
<b>20. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....</b>	70
<b>21. OTRAS PROVISIONES A CORTO Y LARGO PLAZO</b>	
21.1. Provisiones.....	70
21.2. Movimiento de las provisiones, corrientes y no corrientes.....	71
<b>22. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....</b>	71
<b>23. PATRIMONIO NETO</b>	
23.1. Capital suscrito y pagado.....	72
23.2. Número de acciones suscritas y pagadas.....	72
23.3. Dividendos.....	72
23.4. Otras participaciones en el patrimonio.....	72

<b>24. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	
24.1. Ingresos ordinarios.....	73
24.2. Otros ingresos, por función.....	73
<b>25. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES</b>	
25.1. Gastos de administración.....	74
25.2. Gastos por depreciación.....	74
25.3. Otros gastos por función.....	74
25.4. Ingresos Financieros.....	75
25.5. Costos financieros.....	75
25.6. Resultados por unidades de reajustes.....	75
25.7. Diferencias de cambio.....	76
<b>26. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION.....</b>	76
<b>27. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS.....</b>	77
<b>28. INFORMACION POR SEGMENTOS.....</b>	79
<b>29. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS</b>	
29.1. Juicios y acciones legales.....	79
29.2. Sanciones administrativas.....	81
<b>30. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS.....</b>	81
<b>31. MEDIO AMBIENTE.....</b>	83
<b>32. COSTOS POR PRESTAMOS.....</b>	83
<b>33. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO</b>	
33.1. Políticas de gestión del riesgo.....	83
33.2. Factores de riesgos.....	84
33.3. Medición del riesgo.....	86
33.4. Riesgo financiero.....	86
<b>34. HECHOS POSTERIORES.....</b>	87

SOCOVELSA S. A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios

Al 30 de Junio de 2010, 31 de Diciembre de 2009 y 1 de Enero de 2009

(Expresado en miles de pesos (M\$))

	Nota	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
ACTIVOS		M\$	M\$	M\$
<b>Activos corrientes</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	7	9.464.376	2.749.683	3.877.521
Otros activos financieros corrientes	8	6.165.582	6.154.980	932.479
Otros activos no financieros corrientes	9	2.681.729	2.715.450	1.170.432
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	10	53.753.836	69.652.038	38.188.314
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	11	2.846.097	2.828.788	9.678.970
Inventarios	12	273.257.849	280.054.444	293.728.594
Activos por Impuestos corrientes	13	7.928.143	6.504.896	8.593.384
<b>Activos corrientes, totales</b>		<b>356.097.612</b>	<b>370.660.279</b>	<b>356.169.694</b>
<b>Activos no corrientes</b>				
Otros activos financieros no corrientes	8	2.371.984	2.181.342	1.992.611
Otros activos no financieros no corrientes	9	337.783	391.249	467.382
Derechos por cobrar no corrientes	10	552.554	781.762	643.577
Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación	14	3.003.805	2.396.575	3.077.131
Activos intangibles neto	15	41.545.795	42.077.351	40.053.857
Plusvalía	16	12.900.421	12.900.421	12.900.421
Propiedades, plantas y equipos, neto	17	20.450.347	21.546.288	23.021.096
Propiedades de inversión	26	107.859.613	104.322.253	98.484.433
Activos por impuestos diferidos	18	5.088.727	5.159.535	6.743.534
<b>Activos no corrientes, totales</b>		<b>194.111.029</b>	<b>191.756.776</b>	<b>187.384.042</b>
<b>Total de activos</b>		<b>550.208.641</b>	<b>562.417.055</b>	<b>543.553.736</b>

SOCOVESA S. A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Situación Financiera Intermedios

Al 30 de Junio de 2010, 31 de Diciembre de 2009 y 1 de Enero de 2009

(Expresado en miles de pesos (M\$))

	Nota N°	30.06.2010 M\$	31.12.2009 M\$	1.01.2009 M\$
<b>Patrimonio y pasivos</b>				
<b>Pasivos corrientes</b>				
Otros pasivos financieros corrientes	19	234.036.476	246.857.669	229.299.002
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	20	41.490.653	46.579.198	44.375.797
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	11	14.605.254	11.763.021	10.675.670
Otras provisiones a corto plazo	21	1.431.288	1.561.363	1.306.523
Pasivos por impuestos corrientes	13	470.624	292.589	1.042.484
Otros pasivos no financieros corrientes	22	5.674.436	4.956.976	6.317.143
<b>Pasivos Corrientes, totales</b>		<b>297.708.731</b>	<b>312.010.816</b>	<b>293.016.619</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Otros pasivos financieros no corrientes	19	31.843.984	33.725.107	48.676.965
Otras provisiones a largo plazo	21	2.128.100	2.101.883	2.130.261
Pasivos por impuestos diferidos	18	8.575.505	8.589.465	8.204.186
Otros pasivos no financieros no corrientes		121.213	108.016	306.664
<b>Pasivos no corrientes, totales</b>		<b>42.668.802</b>	<b>44.524.471</b>	<b>59.318.076</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>340.377.533</b>	<b>356.535.287</b>	<b>352.334.695</b>
<b>Patrimonio</b>				
Capital emitido		127.688.597	127.688.597	130.694.573
Otras participaciones en el patrimonio	23	56.124.187	55.642.335	52.636.359
Otras reservas		(635.091)	(803.024)	(186.002)
Resultados retenidos		22.959.111	19.893.270	3.538.745
<b>Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora</b>		<b>206.136.804</b>	<b>202.421.178</b>	<b>186.683.675</b>
Participaciones no controladoras	27	3.694.304	3.460.590	4.535.366
<b>Patrimonio Total</b>		<b>209.831.108</b>	<b>205.881.768</b>	<b>191.219.041</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>		<b>550.208.641</b>	<b>562.417.055</b>	<b>543.553.736</b>

SOCOVESA S. A. Y FILIALES  
Estados Consolidados de Resultados Integrales Intermedios  
Por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de Junio de 2010 y 2009  
(Expresado en miles de pesos (M\$))

Estado de Resultados Integrales por Función	Nota	Acumulado	Acumulado	Acumulado	Acumulado
		1.01.2010 30.06.2010 M\$	1.01.02009 30.06.2009 M\$	1.04.2010 30.06.2010 M\$	1.04.2009 30.06.2009 M\$
<b>Estado de Resultados</b>					
Ingresos de actividades ordinarias	24	101.587.271	76.950.628	61.781.666	46.003.930
Costo de Ventas		(81.007.587)	(60.910.083)	(48.415.168)	(35.747.291)
<b>Ganancias Bruta</b>		<b>20.579.684</b>	<b>16.040.545</b>	<b>13.366.498</b>	<b>10.256.639</b>
Otros ingresos, por función	24	1.456.714	2.108.380	1.142.879	1.681.666
Gasto de administración	25	(13.117.850)	(9.888.231)	(7.630.410)	(5.705.897)
Otros gastos, por función	25	(255.648)	(302.105)	(45.728)	(72.109)
Otras ganancias (pérdidas)		87.948	150.828	63.189	(48.488)
Ingresos financieros	25	79.825	223.570	79.825	223.570
Costos financieros	25	(2.641.511)	(6.294.528)	(1.176.657)	(2.563.433)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	14	(42.850)	(30.313)	(14.249)	(42.630)
Diferencias de cambio	25	(217.742)	(11.837)	(247.643)	4.320
Resultado por unidades de reajuste	25	(916.410)	2.225.736	(647.984)	190.072
<b>Ganancia (pérdida) antes de Impuesto</b>		<b>5.012.160</b>	<b>4.222.045</b>	<b>4.889.720</b>	<b>3.923.710</b>
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias	18	(1.553.528)	(1.010.374)	(1.448.511)	(927.581)
<b>Ganancia (pérdida) prodecentes de operaciones continuadas</b>		<b>3.458.632</b>	<b>3.211.671</b>	<b>3.441.209</b>	<b>2.996.129</b>
<b>Ganancia (Pérdida)</b>		<b>3.458.632</b>	<b>3.211.671</b>	<b>3.441.209</b>	<b>2.996.129</b>
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a</b>					
Ganancia (pérdida) atribuible a propietarios de la Controladora		3.065.841	2.579.559	2.911.443	2.437.612
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	27	392.791	632.112	529.766	558.517
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>3.458.632</b>	<b>3.211.671</b>	<b>3.441.209</b>	<b>2.996.129</b>
<b>Ganancias por acción</b>					
<b>Ganancias por acción básica</b>					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		2,5049	2,1076	2,3788	1,9916
<b>Ganancias por acción diluida</b>					
Ganancia (pérdida) por acción diluida en operaciones continuadas		2,5049	2,1076	2,3788	1,9916
<b>Estado de Resultados Integrales</b>					
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>3.458.632</b>	<b>3.211.671</b>	<b>3.441.209</b>	<b>2.996.129</b>
<b>Otros Ingresos y Gastos con cargo o abono en el Patrimonio Neto</b>					
Ajustes por conversión	14	167.933	(499.155)	(355.307)	(246.147)
Ajustes de asociadas	14	481.852			
<b>Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuesto</b>		<b>649.785</b>	<b>(499.155)</b>	<b>(355.307)</b>	<b>(246.147)</b>
<b>Resultado integral, total</b>		<b>4.108.417</b>	<b>2.712.516</b>	<b>3.085.902</b>	<b>2.749.982</b>
<b>Resultado integral atribuible a</b>					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		3.715.626	2.080.404	2.556.136	2.191.465
Resultado de Ingresos y Gastos atribuibles a la participación minoritaria		392.791	632.112	529.766	558.517
<b>Resultado integral, total</b>		<b>4.108.417</b>	<b>2.712.516</b>	<b>3.085.902</b>	<b>2.749.982</b>

SOCOVESA S.A. Y FILIALES  
Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Intermedios  
Por los períodos terminados al 30 de Junio de 2010 y 2009  
(Expresado en miles de pesos (M\$))

Estado de Flujo de Efectivo Directo	Nota	30.06.2010 M\$	30.06.2009 M\$
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		123.439.179	93.797.508
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		17.294	
Otros cobros por actividades de operación		233.775	107.584
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(72.401.972)	(66.723.890)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(24.203.930)	(18.568.061)
Otros pagos por actividades de operación		(1.255.043)	(1.017.212)
Intereses pagados		(3.373.079)	(9.349.908)
Intereses recibidos		60.712	649.369
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(646.452)	3.072.079
Otras entradas (salidas) de efectivo		(43.425)	10.371
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<b>21.827.059</b>	<b>1.977.840</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>			
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos			29.309
Préstamos a entidades relacionadas		(19.069)	(2.174.168)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		87.162	53.463
Compras de propiedades, planta y equipo		(334.897)	(849.026)
Compras de activos intangibles		(43.436)	(40.512)
Cobros a entidades relacionadas			1.446.785
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		<b>(310.240)</b>	<b>(1.534.149)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		9.415.804	83.890.316
Total importes procedentes de préstamos		9.415.804	83.890.316
Préstamos de entidades relacionadas		2.919.083	664.238
Pagos de préstamos		(24.810.821)	(84.086.023)
Dividendos pagados		(1.308.954)	(3.323.763)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(333.808)	(415.270)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(412.310)	(126.963)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(271.120)	1.954.843
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		<b>(14.802.126)</b>	<b>(1.442.622)</b>
<b>Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b>6.714.693</b>	<b>(998.931)</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo</b>	<b>7</b>	<b>2.749.683</b>	<b>3.877.521</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>7</b>	<b>9.464.376</b>	<b>2.878.590</b>

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los períodos de seis meses terminados al 30 de Junio de 2010 y 2009

(Expresado en miles de pesos (M\$))

Por el período terminado al 30.06.2010	Capital Emitido	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras participaciones en el patrimonio	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
Saldo inicial período actual 1.01.2010	127.688.597	(803.024)	55.642.335	19.893.270	202.421.178	3.460.590	205.881.768
Saldo inicial reexpresado	127.688.597	(803.024)	55.642.335	19.893.270	202.421.178	3.460.590	205.881.768
<b>Cambios en el patrimonio</b>							
Resultado Integral							
Ganacia (pérdida)				3.065.841	3.065.841	392.791	3.458.632
Otro resultado integral		167.933	481.852		649.785		649.785
<i>Resultado Integral</i>		167.933	481.852	3.065.841	3.715.626	392.791	4.108.417
Dividendos efectivamente pagados				(465.000)	(465.000)	(843.954)	(1.308.954)
Dividendos provisionados 2009				465.000	465.000		465.000
Otro Incremento (Decremento)						684.877	684.877
<b>Total de cambios en el patrimonio</b>		<b>167.933</b>	<b>481.852</b>	<b>3.065.841</b>	<b>3.715.626</b>	<b>233.714</b>	<b>3.949.340</b>
<b>Saldo final período actual 30.06.2010</b>	<b>127.688.597</b>	<b>(635.091)</b>	<b>56.124.187</b>	<b>22.959.111</b>	<b>206.136.804</b>	<b>3.694.304</b>	<b>209.831.108</b>

Por el período terminado al 30.06.2009	Capital Emitido	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras participaciones en el patrimonio	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
Saldo inicial período actual 1.01.2009	130.694.573	(186.002)	52.636.359	3.538.745	186.683.675	4.535.366	191.219.041
Saldo inicial reexpresado	130.694.573	(186.002)	52.636.359	3.538.745	186.683.675	4.535.366	191.219.041
<b>Cambios en el patrimonio</b>							
Resultado Integral							
Ganacia (pérdida)				2.579.559	2.579.559	632.112	3.211.671
Otro resultado integral		(499.155)			(499.155)		(499.155)
<i>Resultado Integral</i>		(499.155)		2.579.559	2.080.404	632.112	2.712.516
Dividendos efectivamente pagados				(2.447.949)	(2.447.949)	(875.814)	(3.323.763)
Dividendos provisionados 2008				2.407.736	2.407.736		2.407.736
Otro Incremento (Decremento)						140.752	140.752
<b>Total de cambios en el patrimonio</b>		<b>(499.155)</b>		<b>2.539.346</b>	<b>2.040.191</b>	<b>(102.950)</b>	<b>1.937.241</b>
<b>Saldo final período actual 30.06.2009</b>	<b>130.694.573</b>	<b>(685.157)</b>	<b>52.636.359</b>	<b>6.078.091</b>	<b>188.723.866</b>	<b>4.432.416</b>	<b>193.156.282</b>

## **SOCOVESA S. A. Y FILIALES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS**

**Correspondientes al periodo terminado al 30 de Junio de 2010 y al año terminado al 31 de Diciembre de 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 Notaria 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 No 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 notaria 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 junio 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 incorporales, 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 Sociedad desarrolla sus actividades a través de unidades de negocios regionales, cada una con su propia administración, debiendo reportar todas ellas al gerente general de Empresas Socovesa. Este sistema descentralizado de administración permite un mejor control de los costos, de los márgenes operacionales y del capital invertido por negocio. Además, de permitir una focalización y un conocimiento específico de los distintos mercados regionales. Por último, este sistema organizacional ha permitido la expansión geográfica en forma sostenida y ordenada.

Las cinco unidades del negocio de Desarrollo Inmobiliario son:

**Regional - Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.:** Incluye todos los proyectos ubicados entre las regiones IV y VI, incluyendo la Región Metropolitana.

**Regional - Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.:** incluye los proyectos ubicados en las regiones VII, VIII y IX.

**Regional - 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 junio del año 2008 que busca satisfacer las necesidades del segmento de viviendas sociales en la Región Metropolitana.

## ii) Ingeniería y Construcción

El Grupo de Empresas Socovesa participa en el negocio de ingeniería y construcción desde el año 2003, a través de su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.. Esta fue creada 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.

### 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 intermedios

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados intermedios de Socovesa S.A. y filiales al 30 de junio 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 que serán aplicados en el momento en que la Sociedad prepare sus primeros estados financieros anuales completos bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 31 de diciembre de 2010. No obstante esta consideración, los mismos pueden estar sujetos a cambios, por ejemplo, modificaciones a las normas vigentes e interpretaciones adicionales pueden ser emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB) que pueden cambiar la normativa vigente. Por consiguiente, hasta que la Sociedad prepare su primer juego completo de estados financieros bajo NIIF y establezca su fecha de transición tal como se encuentra definida en la NIIF 1, existe la posibilidad de que los presentes estados financieros sean ajustados.

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 Intermedios cubren los siguientes períodos:

- Estados Consolidados de Situación Financiera por el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2010 y por los años terminados al 31 de diciembre de 2009 y al 1 de enero de 2009.
- Estados de Cambios en el Patrimonio por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2010 y 30 de junio de 2009.
- Estados Consolidados de Resultados Integrales por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2010 y 30 de junio de 2009.
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo por los períodos terminados al 30 de junio de 2010 y 30 de junio de 2009.

## **2.3. Bases de preparación**

Los Estados Financieros Consolidados intermedios de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacional de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Valores y Seguros, las que han sido adoptadas en Chile bajo la denominación: Normas de Información Financiera de Chile (NIFCH).

Estos Estados Consolidados de Situación Financiera intermedia reflejan fielmente la situación financiera de Socovesa S.A. al 30 de junio de 2010, al 31 de diciembre de 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 períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2010 y 30 de junio de 2009, respectivamente, y fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 31 de agosto de 2010.

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y sus filiales. Cada entidad prepara sus Estados Financieros siguiendo los principios y criterios contables en vigor en cada país, por lo que en el proceso de consolidación se han incorporado los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las NIIF.

#### **2.4. Bases de consolidación**

Subsidiarias 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 integrales.

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 al interés minoritario que corresponde al porcentaje de participación de terceros en las filiales, el cual está incorporado en forma separada en el patrimonio de Socovesa S.A.

**2.5. Entidades subsidiarias.**

RUT	Nombre Sociedad	N°	Porcentaje de Participación			
			30-06-2010			30-06-2009
			Directo	Indirecto	Total	Total
76089395-1	INMOBILIARIA OMBU S.A.	1		50,000	50,000	
76092183-1	SOCOICSA MONTAJES S.A.	2	0,1000	99,9000	100,0000	
76092182-3	SOCOICSA CONSTRUCCION S.A.	3	0,1000	99,9000	100,0000	
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	3		33,3300	33,3300	33,3300
76009849-3	INMOBILIARIA EL MONTIJO DOS S.A.	4		33,3300	33,3300	33,3300
96817000-7	SOCIEDAD COM. METROPOL.DOS LTDA.	5 - 9		28,0000	28,0000	28,0000
96853770-9	ALMAGRO DIV. ARQUITEC. Y CONSTRUC. S.A.	6 - 9		5,0000	5,0000	51,0000
96853800-4	ALMAGRO DIV. CONTAB. Y FINANZAS S.A.	7 - 9		5,0000	5,0000	63,0000
96853790-3	ALMAGRO DIV. INMOBILIARIA S.A.	8		5,0000	5,0000	63,0000
77403700-4	INMOB. ALMAR LTDA.(EX INMOB. ALMAGRO MANQUEHUE LTDA.)	10		100,0000	100,0000	50,0000
96853780-6	ALMAGRO DIV. PUBLICIDAD S.A.	11		100,0000	100,0000	51,0000
76431470-0	CONSTRUCTORA LOS BRAVOS S.A.	12		100,0000	100,0000	50,0000
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	13		100,0000	100,0000	50,0000
76239420-0	ASESORIAS Y SERVICIOS PROF. LA CUMBRE LTDA.	14		100,0000	100,0000	10,0000
99558680-0	CONSORCIO CONSTRUCTOR SBB LTDA.	15		50,0000	50,0000	
96536560-5	VIVIENDAS S.A.	16		100,0000	100,0000	99,9900
96804250-5	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOLITANA S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
77854650-7	SOCOVELA INVERS. INTERNACIONALES LTDA			100,0000	100,0000	100,0000
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
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
95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96521360-0	INMOBILIARIA ALMAGRO DOS S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
96853810-1	ALMAGRO DIV. COMIS. DE CONFIANZA S.A.			100,0000	100,0000	100,0000
88452300-1	ALMAGRO S.A.		99,9999	0,0001	100,0000	100,0000
76026047-9	INMOBILIARIA SOCOVELA V.S. S.A.		99,9900		99,9900	99,9900
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVELA SANTIAGO S.A.		99,9990		99,9990	99,9990
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVELA SANTIAGO DOS S.A.		99,9974		99,9974	99,9974
96782090-3	INMOBILIARIA SOCOVELA VALDIVIA S.A.		99,9996		99,9996	99,9996
96776320-9	INMOBILIARIA SOCOVELA TEMUCO S.A.		99,9992		99,9992	99,9992
96791150-K	CONSTRUCTORA SOCOVELA VALDIVIA S.A.		99,9500		99,9500	99,9500
96797930-9	CONSTRUCTORA SOCOVELA TEMUCO S.A.		99,9750		99,9750	99,9750
96789820-1	SOCOVELA INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES S.A.		99,9999		99,9999	99,9999
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
96900290-6	INMOBILIARIA ARAUCARIA 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.			55,0000	55,0000	55,0000
96784910-3	INMOBILIARIA PEDRO DE VALDIVIA S.A.			50,0000	50,0000	50,0000
96786480-3	INMOBILIARIA MISIONES S.A.			50,0000	50,0000	50,0000
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.			50,0000	50,0000	50,0000
76008842-0	CONSTRUCTORA SOCOVELA - DEMUSSY S.A.			50,0000	50,0000	50,0000
99586120-8	EMPRESA CONSTRUCTORA SOCOVELA TECSA S.A.			50,0000	50,0000	50,0000

- (1) Con fecha 23 de enero de 2010 Almagro S.A. pagó aporte inicial de capital por M\$ 500 por la sociedad Inmobiliaria Ombu S.A., el 23 de mayo de 2010 pagó aporte de capital por M\$ 678.132, monto que corresponde a aumento de capital por 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.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) En 2009 las empresas Inmobiliaria El Montijo S.A. e Inmobiliaria El Montijo Dos S.A. se incluyen en la consolidación porque se materializa el concepto de administración de acuerdo a la normativa vigente emitida por el Internacional Accounting Standard Board ("IASB")
- (5) En 2009 la Sociedad se incluye en la consolidación dado que se materializa el concepto de administración de acuerdo a la normativa vigente.(NIIF)
- (6) En el mes de Diciembre de 2009 la Sociedad disminuyó su participación patrimonial en Almagro División Arquitectura y Construcción S.A. desde un 51% a un 5%, producto de la no concurrencia a un aumento de capital de esta filial. La Administración de la Sociedad es efectuada por Almagro S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de la Sociedad, equivalentes al 100% de las acciones Serie A, las cuales tienen la facultad de elegir al 100% del Directorio.
- (7) En el mes de Diciembre de 2009 la Sociedad disminuyó su participación patrimonial en Almagro División Contabilidad y Finanzas S.A desde un 63% a un 5%, producto de la no concurrencia a un aumento de capital de esta filial. La Administración de la Sociedad es efectuada por Almagro S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de la Sociedad, equivalentes al 100% de las acciones Serie A, las cuales tienen la facultad de elegir al 100% del Directorio.
- (8) En el mes de Diciembre de 2009 la Sociedad disminuyó su participación patrimonial en Almagro División Inmobiliaria S.A desde un 63% a un 5%, producto de la no concurrencia a un aumento de capital de esta filial. La Administración de la Sociedad es efectuada por Almagro S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de la Sociedad, equivalentes al 100% de las acciones Serie A, las cuales tienen la facultad de elegir al 100% del Directorio.
- (9) Con fecha 31 de diciembre de 2009 Almagro S.A. pagó aportes de capital de M\$2.738 correspondiente a 490.000 acciones de Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.; M\$3.719 correspondiente a 370.000 acciones de Almagro División Contabilidad y Finanzas S.A. y M\$3.351 correspondiente a 370.000 acciones de Almagro División Inmobiliaria S.A. Los mencionados aumentos fueron registrados como una unificación de intereses de entidades bajo control común conforme a la normativa vigente.(NIIF).
- (10) Con fecha 31 de diciembre de 2009 la sociedad Almagro S.A. y la filial Viviendas S.A. pagaron aportes de capital de M\$47.512 y M\$10 respectivamente correspondiente al 50% de los derechos de Inmobiliaria Almar Ltda., con lo cual el grupo pasó a tener el 100% de los derechos de esta sociedad. El mencionado aumento fue registrado como una unificación de intereses de entidades bajo control común conforme a la normativa vigente.(NIIF).

- (11) En Diciembre de 2009 Viviendas S.A. pago aportes de capital por M\$490 correspondientes a 490.000 acciones de Almagro División Publicidad S.A. equivalente al 49% de participación en dicha sociedad. El mencionado aumento fue registrado como una unificación de intereses de entidades bajo control común conforme a la normativa vigente.(NIIF).
- (12) El 18 de noviembre de 2009, la sociedad Constructora Socovesa Santiago Dos S.A. adquirió 499 acciones y la sociedad Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. adquirió 1 acción de Constructora Los Bravos S.A. quedando así el grupo consolidado con el 100% de participación sobre la Sociedad. Dicha operación se realizó de acuerdo a la NIIF 3, lo cual involucra efectuar una determinación a valor justo de esta sociedad. Al 30 de junio de 2010 la sociedad se encuentra en el proceso de determinación de los valores justos de la participación adquirida.
- (13) Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad era dueña de 500 acciones, equivalentes a un 50% del total de acciones de Inmobiliaria Los Bravos S.A.. Con fecha 30 de octubre de 2009, la Junta de Accionistas acordó un aumento de capital, mediante la emisión de 121.841 acciones, la cuales deben ser suscritas y pagadas por Manquehue Desarrollos Ltda., sociedad que era dueña del restante 50% de las acciones emitidas antes del aumento de capital mencionado. Con fecha 18 de noviembre de 2009, la Sociedad Manquehue Desarrollos Ltda, vendió a Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. 122.340 acciones y 1 acción a Constructora Socovesa Santiago Dos S.A. quedando así el grupo consolidado con el 100% de participación sobre la Sociedad. Dicha operación se realizó de acuerdo a la NIIF 3, lo cual involucra efectuar una determinación a valor justo de esta sociedad. Al 30 de junio de 2010 la sociedad se encuentra en el proceso de determinación de los valores justos de la participación adquirida.
- (14) Con fecha 27 de Agosto de 2009, la filial Socovesa Ingeniería y Construcciones y la filial Sociedad Comercializadora Metropolitana S.A. adquirieron en M\$890 y M\$10 equivalentes al 89% y 1% de Asesorías y Servicios La Cumbre Ltda., quedando así el grupo consolidado con el 100% de participación sobre la sociedad. Al 30 de junio de 2010 la sociedad se encuentra en el proceso de determinación de los valores justos de la participación adquirida.
- (15) Con fecha 9 de septiembre de 2009, la filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., constituyó Consorcio Constructora SBB Ltda., con un aporte no enterado de M\$ 10.000.
- (16) En abril de 2009, la Sociedad y la filial Almagro División Contabilidad y Finanzas S.A. pagaron aportes de capital de M\$24 y M\$1 respectivamente correspondiente a 25 acciones de Viviendas S.A. equivalente al 0,01% de participación en dicha Sociedad. El mencionado aumento fue registrado como una unificación de intereses de entidades bajo control común conforme a la normativa vigente.(NIIF)

#### **Transacciones en moneda extranjera:**

#### **Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades 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 de la Sociedad.

### 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	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
Unidad de Fomento	21.202,16	20.942,88	21.452,57
Dólar	547,19	507,10	636,45

### Entidades del Grupo

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

- 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); y 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.

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene una inversión en moneda extranjera cuyas 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 el menor valor de inversión (neto 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 28 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 la correspondiente depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiere.

Los edificios, construcciones, maquinarias y equipos, se reconocen inicialmente a su costo de adquisición y posteriormente son valorizados mediante el método de costo.

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.

Los aumentos en el valor en libros como resultado de la reevaluación de los activos valorados mediante el método de retasación periódica se acreditan a reservas en el patrimonio. Las disminuciones que revierten aumentos previos al mismo activo se cargan directamente a la cuenta reserva por reevaluación en el patrimonio; todas las demás disminuciones se cargan en los estados consolidados de resultados integrales.

El Grupo de Empresas Socovesa no ha revaluado el costo de sus activos al cierre de los presentes estados financieros.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus 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 consolidados de resultados integrales. Al vender activos revalorizados, los valores incluidos en reservas de reevaluación se traspasan a resultados acumulados.

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 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 26 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.

El Grupo de Empresas Socovesa en la adquisición de las Filiales Almagro S.A. y Socovesa Ingeniera y Construcciones S.A. determinó un menor valor (Goodwill) cuya valorización se somete a pruebas de deterioro anualmente.

### **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 la primera aplicación a NIIF en los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2009 esta marca fue sometida a un test de deterioro por una entidad independiente, test que se realizará anualmente de acuerdo a lo indicado por la NIC 38.

### **Servidumbres**

El Grupo de Empresas Socovesa tiene derechos de servidumbre que se presentan a costo histórico, los que representan principalmente derechos de agua. La explotación de dichos derechos tiene una vida útil definida y se registran a costo menos su amortización acumulada. La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para asignar el costo de las servidumbres 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 períodos terminados al 30 de junio de 2010 y por los años terminados al 31 de diciembre de 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 32 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 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.

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 30 de junio 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 periodo 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.

#### **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:

- Mantenidos 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 los siguientes ítems:

- Terrenos para la construcción: estos terrenos fueron adquiridos con la intención de ser utilizados bajo un plan de construcción dentro de un plazo no mayor a 24 meses desde su adquisición. 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 y 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 30 de junio 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 balance de situación, 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 del Grupo de Empresas Socovesa, 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 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 Consolidado, 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 balance general 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 "Impuestos corrientes por cobrar".

### **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 pagar 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 capitalizan 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 otras cuentas a pagar a largo plazo. 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 clasificado bajo este rubro, el edificio de oficinas utilizadas por la filial Almagro S.A. (Nota 17 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**

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo en los estados financieros en el período en que son declarados y aprobados por los accionistas de la Sociedad o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta de Accionistas.

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 26 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 período terminado el 30 de junio de 2010 son los primeros estados financieros consolidados intermedios 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) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

<b>Enmiendas a NIIFs</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 1 (Revisada), <i>Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera</i>	Períodos anuales iniciados el 1 de julio de 2009
NIIF 2, <i>Pagos basados en acciones</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2010
NIIF 3 (Revisada), <i>Combinación de negocios</i>	Períodos anuales iniciados el 1 de julio de 2009
NIC 27 (Revisada), <i>Estados Financieros Consolidados e Individuales</i>	Períodos anuales iniciados el 1 de julio de 2009
NIC 39, <i>Instrumentos Financieros: Medición y Reconocimiento – Ítems cubiertos elegibles</i>	Aplicación retrospectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2009
Mejoras a NIIFs – <i>colección de enmiendas a doce Normas Internacionales de Información Financiera</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2010

<b>Nuevas Interpretaciones</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
CINIIF 17, <i>Distribución de activos no monetarios a propietarios</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2009

### **Enmienda a NIIF 1 (Revisada 2008) Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera**

El International Accounting Standard Board (IASB) emitió NIIF 1 en Junio de 2003. NIIF 1 reemplazó la SIC-8 Aplicación por Primera Vez de Normas Internacionales de Contabilidad para Base Primaria de Contabilización. El IASB desarrolló NIIF 1 para tratar las preocupaciones relativas a la aplicación retrospectiva de las NIIF exigida por SIC-8. NIIF 1 fue modificada en diversas ocasiones para acomodar los requerimientos de la adopción por primera vez como consecuencia de normas internacionales de información financiera nuevas o modificadas. Como resultado, NIIF 1 se hizo más compleja y menos clara. En 2007, por lo tanto, el IASB propuso, como parte de proyecto de mejoras anuales, cambiar NIIF 1 para hacerla más clara de entender a los lectores y para diseñarla de mejor manera para acomodarla a cambios futuros. La versión de NIIF 1 emitida en 2008 mantiene la sustancia de la versión anterior, pero de una estructura diferente. Reemplaza la versión previa y es efectiva para las entidades que aplican IFRS por primera vez para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de Julio 2009, y su aplicación anticipada es permitida. La Sociedad no aplicó anticipadamente la nueva versión de NIIF 1 pues su fecha de adopción por primera vez es para el período anual que comienza el 1 de enero de 2009.

### **Enmienda NIIF 2, Pagos Basados en Acciones**

En Junio de 2009, el IASB emitió enmiendas a NIIF 2 *Pagos Basados en Acciones*. Estas modificaciones aclaran el alcance de NIIF 2, así como también la contabilización para transacciones grupales de pagos basados en acciones liquidados en efectivo en los estados financieros individuales de una entidad que recibe los bienes o servicios cuando otra entidad o accionista del grupo tiene la obligación de liquidar el beneficio.

### **Enmiendas a NIIF 3 (Revisada 2008), Combinaciones de Negocios y NIC 27 (Revisada 2008), Estados Financieros Consolidados e Individuales**

El 10 de enero de 2008, el International Accounting Standard Board (IASB) emitió NIIF 3 (Revisada 2008), *Combinaciones de Negocios* y NIC 27 (Revisada 2008), *Estados Financieros Consolidados e Individuales*. Estas Normas revisadas son obligatorias para combinaciones de negocios en estados financieros anuales que comienzan en o después del 1 de julio de 2009, aunque limitada, la aplicación anticipada es permitida. Estas revisiones forman parte del proceso de convergencia entre las NIIF y los Principios Contables Generalmente Aceptados en los Estados Unidos de Norteamérica, aunque permanecen algunas diferencias, las cuales podrían ocasionar un reporte financiero significativamente diferente.

### **Enmienda a NIC 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición**

El 31 de julio de 2008, el IASB publicó modificaciones a NIC 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* las cuales proporcionan una aclaración sobre dos temas relacionados a la contabilidad de cobertura: (i) identificación de la inflación como un riesgo cubierto; dejando establecido que la inflación podría solamente ser cubierta en el caso cuando cambios en la inflación son una parte contractualmente especificada de los flujos de caja de un instrumento financiero reconocido, y (ii) cobertura con opciones; estableciendo que el valor intrínseco, no el valor del tiempo, de una opción refleja un riesgo y por lo tanto una opción diseñada en su totalidad no puede ser perfectamente efectiva. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de julio de 2009.

### **Mejoras a Normas Internacionales de Información Financiera – 2009**

El 16 de abril de 2009, el IASB emitió *Mejoras a NIIF 2009*, incorporando modificaciones a 12 Normas Internacionales de Información Financiera. Esta es la segunda 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 2009 y para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2010.

### CINIIF 17, Distribuciones de Activos No Monetarios a Propietarios

El 27 de Noviembre de 2008, el International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) emitió CINIIF 17, *Distribuciones de Activos No Monetarios a Propietarios*. La interpretación proporciona guías sobre el apropiado tratamiento contable cuando una entidad distribuye activos no monetarios como dividendos a sus accionistas. La conclusión más significativa alcanzada por el IFRIC es que el dividendo deberá ser medido al valor razonable del activo distribuido, y que cualquier diferencia entre este monto y el valor libros anterior de los activos distribuidos deberá ser reconocida en resultados cuando la entidad liquide el dividendo por pagar.

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

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

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
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

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 no ha tenido la oportunidad de considerar el 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 requerimiento 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 periodos 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 periodos comparativos necesitan ser re testeadas. 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 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 periodos anuales que comienzan en o después del 1 de febrero de 2010, permitiéndose la aplicación anticipada

### **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 periodos anuales que comienzan en o después del 1 de julio de 2010 y para periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2011. La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el 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 Sociedad no ha tenido la oportunidad de considerar el 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 *Prepago 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 Sociedad no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta modificación.

#### **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.

##### **Instrumentos financieros compuestos**

La Sociedad no ha emitido ningún instrumento financiero compuesto, por lo que esta exención no es aplicable.

##### **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 adoptarán las NIIF por primera vez en la misma fecha (1 de enero de 2009).

##### **Reexpresión de comparativos respecto de NIC 32 y NIC 39**

La Sociedad ha reclasificado varios títulos como inversiones disponibles para la venta a la fecha de transición según la NIC 39, que según Principios Contables Chilenos estaban registrados como inversión en otras sociedades.

### **Pagos basados en acciones**

Esta exención no es aplicable pues la Sociedad no tiene pagos basados en acciones

### **Contratos de seguros**

Esta exención no es aplicable pues la Sociedad no es una compañía de seguros

### **Pasivos por restauración o por desmantelamiento**

La Sociedad no ha detectado al 30 de junio de 2010 ningún activo u operación por el que pudiera incurrir en costos por desmantelamiento o similares, por lo cual no se aplica esta exención.

### **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.

### **Información comparativa para negocios de exploración y evaluación de recursos minerales**

Esta exención no es aplicable pues la Sociedad no efectúa exploración y evaluación de recursos minerales.

### **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 a la fecha de transición

A continuación se presenta la conciliación Patrimonio Neto a la fecha de Transición, entre los PCGA chilenos y NIIF:

Conciliación	Patrimonio Accionistas Mayoritarios M\$	Patrimonio Accionistas Minoritarios M\$	Total Patrimonio M\$
<b>Patrimonio Neto al 1/01/09 PCGA chilenos históricos</b>	210.111.234		210.111.234
<b>Incorporación de accionistas minoritarios</b>		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
<b>Subtotal ajustes</b>	<b>(23.427.559)</b>	<b>(958.698)</b>	<b>(18.892.193)</b>
<b>Patrimonio neto de acuerdo a NIIF al 1/01/2009</b>	<b>186.683.675</b>	<b>4.535.366</b>	<b>191.219.041</b>

Conciliación	Patrimonio Accionistas Mayoritarios M\$	Patrimonio Accionistas Minoritarios M\$	Total Patrimonio M\$
<b>Patrimonio Neto al 30/06/09 PCGA chilenos</b>	<b>195.548.100</b>		<b>195.548.100</b>
<b>Incorporación de accionistas minoritarios</b>		<b>4.695.827</b>	<b>4.695.827</b>
Corrección Monetaria (1)	(16.632.964)	(263.411)	(16.896.375)
Menor amortización de goodwill y Marca (4)	2.611.549		2.611.549
Menor costo explotación por corrección monetaria (5)	3.647.437		3.647.437
Variación gastos financieros (6)	1.559.494		1.559.494
Variación de impuestos diferidos (3)	3.236.937		3.236.937
Efecto neto por impuestos diferidos (3)	(1.401.275)		(1.401.275)
Ajuste diferencia de conversión	(69.936)		(69.936)
Otros	224.524		224.524
<b>Subtotal ajustes</b>	<b>(6.824.234)</b>	<b>(263.411)</b>	<b>(7.087.645)</b>
<b>Patrimonio neto de acuerdo a NIIF al 30/06/2009</b>	<b>188.723.866</b>	<b>4.432.416</b>	<b>193.156.282</b>

Conciliación	Patrimonio Accionistas Mayoritarios M\$	Patrimonio Accionistas Minoritarios M\$	Total Patrimonio M\$
<b>Patrimonio Neto al 31/12/09 PCGA chilenos</b>	<b>203.831.999</b>		<b>203.831.999</b>
<b>Incorporación de accionistas minoritarios</b>		<b>3.669.773</b>	<b>3.669.773</b>
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)
<b>Subtotal ajustes</b>	<b>(1.410.821)</b>	<b>(209.183)</b>	<b>(1.620.004)</b>
<b>Patrimonio neto de acuerdo a NIIF al 31/12/2009</b>	<b>202.421.178</b>	<b>3.460.590</b>	<b>205.881.768</b>

**4.5. Conciliación del resultado desde Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados a Normas Internacionales de Información Financiera al 30 de Junio de 2009:**

Conciliación Resultado	Resultados	Resultados	Resultado
	Mayoristas	Minoritarios	Total
	M\$	M\$	M\$
<b>Pérdida Neta de acuerdo a normativa anterior</b>	<b>(7.676.815)</b>	<b>813.539</b>	<b>(6.863.276)</b>
Corrección Monetaria del año (1)	10.589.961	(181.427)	10.408.534
Corrección Monetaria Patrimonio (1)	(4.822.767)		(4.822.767)
Menor amortización de goodwill y Marca (4)	493.148		493.148
Menor costo explotación por corrección monetaria (5)	3.647.437		3.647.437
Variación gastos financieros (6)	1.559.494		1.559.494
Variación por impuestos diferidos (3)	(1.401.275)		(1.401.275)
Otros	190.376		190.376
<b>Subtotal ajustes</b>	<b>10.256.374</b>	<b>(181.427)</b>	<b>10.074.947</b>
<b>Utilidad Neta proforma de acuerdo a NIIF al 30/06/2009</b>	<b>2.579.559</b>	<b>632.112</b>	<b>3.211.671</b>

**Explicaciones de las principales diferencias**

(1) Corrección Monetaria

Los principios contables en Chile requerirán 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 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 30,5% 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 30 de junio 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

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

**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 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. Esta es la principal razón por la que generalmente, no se encuentran las mismas empresas compitiendo entre sí en más de un segmento de negocio o en más de un mercado geográfico.

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

- Ejecución de proyectos civiles
- Servicios de ensamblaje industrial
- Contratos gubernamentales y
- Reparaciones y demoliciones.

Socovesa S. A. participa en la primera sub área a través de su subsidiaria Socovesa Ingeniería y Construcciones S. A..

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.

La información contenida en estos Estados Financieros Consolidados Intermedios es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios 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 mercantil 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 deterioro alguno sobre la plusvalía comprada al 31 de diciembre de 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 30 de junio de 2010, 31 de diciembre 2009 y 1 de enero de 2009 es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Efectivo en Caja	305.879	1.108.300	634.055
Saldos en Bancos	2.097.611	495.928	1.378.628
Depósitos a corto plazo (a)		500.000	
Fondos Mutuos (b)	7.060.886	645.455	1.864.838
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>9.464.376</b>	<b>2.749.683</b>	<b>3.877.521</b>

La composición del rubro por tipo de monedas al 30 de junio de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009, es la siguiente:

Información del efectivo y equivalentes al efectivo por moneda	Tipo de Moneda	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
		M\$	M\$	M\$
Monto del efectivo y equivalente al efectivo	\$ Chilenos	9.464.376	2.749.683	3.877.521
<b>Total de Efectivo y Equivalente al Efectivo</b>		<b>9.464.376</b>	<b>2.749.683</b>	<b>3.877.521</b>

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
<b>Totales</b>						<b>500.000</b>		<b>500.000</b>

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

Al 30 de junio de 2010:

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al 30.06.2010	Valor Cuota Cierre 30.06.2010	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	30.06.2010 M\$
18-06-2010	Banchile, Corporativo (\$)	\$	708.087	333.772,8472	2.129,8691	708.087	2.806	710.893
25-02-2010	Banchile, Estrategico D (\$)	\$	500.000	492.646,7060	1.033,9824	500.000	9.388	509.388
18-06-2010	Banchile, Cash (\$)	\$	1.000.000	521.969,5415	1.916,6317	1.000.000	423	1.000.423
29-06-2010	Corpcapital, Fondo Corp Oportunidad	\$	987.000	726.335,7937	1.359,6559	987.000	567	987.567
29-06-2010	Bbva, Fondo Renta Maxima Serie B	\$	169.000	130.459,6092	1.295,5007	169.000	11	169.011
29-06-2010	Santander, Fondo Money Market	\$	699.000	181.391,6242	3.855,2379	699.000	307	699.307
29-06-2010	Banco Estado, Fondo Corporativo	\$	1.703.280	1.312.487,4659	1.297,7539	1.703.280	6	1.703.286
30-06-2010	Bbva, Fondo Excelencia Serie B	\$	77.033	59.678,4165	1.290,8061	77.033		77.033
30-06-2010	Santander, Fondo Tesoreria	\$	574.062	396.398,1852	1.448,1990	574.062		574.062
30-06-2010	Corpbanca, Fondo Corp Oportunidad	\$	175.616	129.219,3994	1.359,0511	175.616		175.616
30-06-2010	Santander Asset Manag S.A.AGF	\$	454.300	313.708,2567	1.448,1608	454.300		454.300
<b>Totales</b>						<b>7.047.378</b>	<b>13.508</b>	<b>7.060.886</b>

Al 31 de diciembre de 2009:

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al cierre	Valor Cuota Cierre	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
<b>Totales</b>						<b>644.578</b>	<b>877</b>	<b>645.455</b>

Al 01 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\$	1.01.2009 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	276.807		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
<b>Totales</b>						<b>1.861.510</b>	<b>3.328</b>	<b>1.864.838</b>

## 8. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Los activos financieros, corrientes y no corrientes al 30 de junio de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009, es el siguiente:

Al 30 de junio de 2010:

Instrumentos Financieros	30.06.2010			
	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				2.351.579
Depósitos a plazo		6.079.380		
Instrumentos Derivados	86.202			
Otros Instrumentos				20.405
<b>Subtotal</b>	<b>86.202</b>	<b>6.079.380</b>		<b>2.371.984</b>
<b>Total</b>	<b>6.165.582</b>		<b>2.371.984</b>	

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				2.171.330
Depósitos a plazo		6.003.360		
Instrumentos Derivados	151.620			
Otros Instrumentos				10.012
<b>Subtotal</b>	<b>151.620</b>	<b>6.003.360</b>		<b>2.181.342</b>
<b>Total</b>	<b>6.154.980</b>		<b>2.181.342</b>	

Al 01 de enero de 2009:

Instrumentos Financieros	1.01.2009			
	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				1.925.596
Instrumentos Derivados	932.479			
Otros Instrumentos				67.015
<b>Subtotal</b>	<b>932.479</b>			<b>1.992.611</b>
<b>Total</b>	<b>932.479</b>		<b>1.992.611</b>	

a) El detalle de los depósitos a plazo al 30 de junio de 2010 y 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

Al 30 de junio de 2010:

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Tasa periodo %	Vencimiento	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	30.06.2010 M\$
23-12-2009	Corpbanca	\$	1.000.000	0,21%	29-12-2010	1.000.000	13.230	1.013.230
23-12-2009	Corpbanca	\$	1.000.000	0,21%	29-12-2010	1.000.000	13.230	1.013.230
23-12-2009	Corpbanca	\$	500.000	0,21%	29-12-2010	500.000	6.615	506.615
23-12-2009	Corpbanca	\$	500.000	0,21%	29-12-2010	500.000	6.615	506.615
23-12-2009	Corpbanca	\$	2.000.000	0,21%	29-12-2010	2.000.000	26.460	2.026.460
23-12-2009	Corpbanca	\$	500.000	0,21%	29-12-2010	500.000	6.615	506.615
23-12-2009	Corpbanca	\$	500.000	0,21%	29-12-2010	500.000	6.615	506.615
<b>Totales</b>						<b>6.000.000</b>	<b>79.380</b>	<b>6.079.380</b>

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	0,21%	29-12-2010	1.000.000	560	1.000.560
23-12-2009	Corpbanca	\$	1.000.000	0,21%	29-12-2010	1.000.000	560	1.000.560
23-12-2009	Corpbanca	\$	500.000	0,21%	29-12-2010	500.000	280	500.280
23-12-2009	Corpbanca	\$	500.000	0,21%	29-12-2010	500.000	280	500.280
23-12-2009	Corpbanca	\$	2.000.000	0,21%	29-12-2010	2.000.000	1.120	2.001.120
23-12-2009	Corpbanca	\$	500.000	0,21%	29-12-2010	500.000	280	500.280
23-12-2009	Corpbanca	\$	500.000	0,21%	29-12-2010	500.000	280	500.280
<b>Totales</b>						<b>6.000.000</b>	<b>3.360</b>	<b>6.003.360</b>

b) El detalle de los Pagarés al 30 de junio de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009 es el siguiente:

Págares	Fecha de Inversión	Fecha de Vencimiento	Valor al inicio	Moneda	Tasa Periodo %	30.06.2010		31.12.2009		1.01.2009	
						Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
						M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Aguas Magallanes S.A.	14-10-2008	14-10-2023	2.441,12	UF	3,38%		54.748		53.221		52.747
Aguas Magallanes S.A.	01-10-2009	01-10-2024	4.087,73	UF	5,02%		89.911		86.680		
Aguas Araucanía SA	29-05-2009	15-05-2024	89.662,00	UF	4,60%		95.005		91.804		
Aguas Decima S.A.	22-03-2005	22-03-2020	2.485,00	UF	2,48%		59.582		58.214		58.308
Aguas Decima S.A.	27-12-2007	27-12-2022	2.413,63	UF	4,25%		56.632		54.874		54.009
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	5.004,06	UF	2,53%		7.081		6.917		6.928
Aguas Decima S.A.	22-09-2004	22-09-2019	10.681,80	UF	2,53%		15.115		14.766		14.788
Aguas Decima S.A.	26-10-2004	26-10-2019	15.351,50	UF	2,48%		21.563		21.070		21.108
Aguas Decima S.A.	30-03-2005	30-03-2020	15.180,65	UF	2,34%		21.015		20.543		20.600
Aguas Decima S.A.	17-06-2005	17-06-2020	16.302,95	UF	2,62%		22.402		21.874		21.882
Aguas Decima S.A.	18-08-2005	18-08-2020	5.714,06	UF	2,77%		7.809		7.620		7.613
Aguas Decima S.A.	27-01-2006	27-01-2021	10.071,74	UF	3,18%		13.583		13.232		13.171
Aguas Decima S.A.	29-09-2006	29-09-2021	10.811,81	UF	3,94%		14.301		13.886		13.727
Aguas Decima S.A.	24-11-2006	24-11-2021	20.922,91	UF	4,30%		27.856		27.008		26.616
Aguas Decima S.A.	14-05-2008	14-05-2023	14.545,27	UF	3,70%		16.620		16.137		15.953
Aguas Decima S.A.	23-10-2008	23-10-2023	34.062,68	UF	3,38%		36.093		35.086		34.772
Aguas Decima S.A.	30-09-2002	30-09-2017	72.152,18	UF	5,02%		129.152		125.287		123.614
Aguas Decima S.A.	30-09-2002	30-09-2017	72.152,18	UF	5,02%		129.152		125.287		123.614
Aguas Decima S.A.	28-11-2003	28-11-2018	26.241,89	UF	2,71%		38.647		37.739		37.758
Aguas Decima S.A.	28-11-2003	28-11-2018	26.242,06	UF	2,71%		38.647		37.739		37.758
Aguas Decima S.A.	10-03-2004	10-03-2019	6.445,23	UF	2,96%		9.641		9.406		9.391
Aguas Decima S.A.	10-03-2004	10-03-2019	6.445,23	UF	2,96%		9.641		9.406		9.391
Aguas Decima S.A.	30-03-2004	30-03-2019	13.511,83	UF	2,96%		20.184		19.691		19.660
Aguas Decima S.A.	30-03-2004	30-03-2019	13.511,83	UF	2,96%		20.184		19.691		19.660
Aguas Decima S.A.	26-05-2006	26-05-2021	6.259,56	UF	3,57%		8.416		8.236		8.119
Aguas San Pedro S.A.	23-01-2006	02-02-2021	63.334,00	UF	3,04%		84.845		82.694		82.407
Aguas San Pedro S.A.	29-10-2009	01-11-2024	24.151,00	UF	4,94%		25.229		24.329		
Aguas San Pedro S.A.	30-03-2010	11-12-2024	5.264,23	UF	3,54%		112.620				
Essal S.A.	27-11-2009	01-12-2019	817,32	UF	4,40%		17.778		17.197		
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	23.775,90	UF	3,94%		28.179		27.339		26.981
Essal S.A.	04-01-2008	04-01-2023	12.505,62	UF	3,94%		14.821		14.380		14.192
Essal S.A.	15-05-2008	15-05-2023	7.401,90	UF	3,66%		8.449		8.205		8.115
Essal S.A.	18-07-2008	18-07-2023	36.669,54	UF	3,53%		40.709		39.553		39.155
Essal S.A.	21-07-2008	21-07-2023	95.288,55	UF	3,53%		105.605		102.604		101.572
Essal S.A.	02-10-2009	02-10-2024	1.872,10	UF	4,93%		1.975		1.905		
Aguas Cordilleras S.A.	25-07-2001	24-07-2016	3.233,83	UF	5,91%		115.909		111.182		107.324
Aguas Cordilleras S.A.	25-01-2002	25-01-2017	5.575,99	UF	5,44%		186.748		179.564		174.216
Aguas Cordilleras S.A.	07-03-2002	07-03-2017	2.511,90	UF	5,45%		83.471		80.230		77.828
Aguas Cordilleras S.A.	23-12-2002	07-03-2017	3.197,66	UF	3,94%		91.247		88.393		87.004
Aguas Cordilleras S.A.	25-03-2003	25-03-2018	1.934,10	UF	3,27%		52.117		50.621		50.115
Aguas Cordilleras S.A.	29-04-2003	29-04-2018	4.462,16	UF	2,98%		117.315		114.163		113.466
Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	2.446,32	UF	2,92%		62.426		60.783		60.482
Aguas Cordilleras S.A.	03-02-2004	03-02-2019	1.760,46	UF	2,92%		44.980		43.801		43.580
Aguas Cordilleras S.A.	17-05-2004	17-05-2014	7.650,29	UF	2,94%		194.176		188.973		187.972
<b>Total</b>							<b>2.351.579</b>		<b>2.171.330</b>		<b>1.925.596</b>

## 9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

a) El detalle de los otros activos no financieros corrientes al 30 de junio de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009 es el siguiente:

OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Comisiones de ventas	1.759.711	1.926.013	790.802
Pagos por amortizar	369.565	425.665	114.848
Publicidad anticipada	229.839	97.449	
Seguros pagados por anticipado	114.471	152.481	143.067
Gastos operacionales de clientes		52.357	
Gastos reembolsables	134.546		
Valores en garantía	54.692	36.683	86.941
Otros	18.905	24.802	34.774
<b>Total</b>	<b>2.681.729</b>	<b>2.715.450</b>	<b>1.170.432</b>

b) El detalle de los otros activos no financieros no corrientes al 30 de junio de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009 es el siguiente:

OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Gastos diferidos largo plazo	334.546	388.710	467.382
Otros	3.237	2.539	
<b>Total</b>	<b>337.783</b>	<b>391.249</b>	<b>467.382</b>

## 10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

a) La composición del rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” al 30 de junio de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009 es la siguiente:

DEUDORES COMERCIALES Y OTROS CUENTAS POR COBRAR	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Cientes ventas viviendas	41.182.697	53.460.315	25.241.567
Cientes contratos sumaalzada con terceros	3.650.966	3.429.445	4.045.577
Retención contratos sumaalzada con terceros	632.095	680.447	1.379.522
Cientes otras ventas Inmobiliarias		317.964	2.029.852
Cientes ventas varias	319.945	317.151	395.695
Documentos por cobrar	5.551.796	9.708.319	3.797.583
Anticipo de proveedores	182.627	134.467	92.323
Anticipo de subcontratos	563.380	117.950	172.006
Fondo a rendir	450.670	310.990	240.700
Cuentas corrientes del personal	338.301	526.292	438.887
Pagares varios	375.008	4.826	
Otras cuentas por cobrar neto corriente	506.351	643.872	354.602
<b>Total</b>	<b>53.753.836</b>	<b>69.652.038</b>	<b>38.188.314</b>

Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 30 de junio de 2010, al 31 de diciembre de 2009 y al 1 de enero de 2009 son los siguientes:

Deudores comerciales con próximo vencimientos	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Con vencimiento menor de tres meses	48.949.596	59.189.687	28.133.753
Con vencimiento entre tres y seis meses	1.423.480	4.477.479	1.585.236
Con vencimiento mayor a seis meses	3.380.760	5.984.872	8.469.325
<b>Total</b>	<b>53.753.836</b>	<b>69.652.038</b>	<b>38.188.314</b>

b) La composición del rubro “Derechos por cobrar no corriente” al 30 de junio de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009 es la siguiente:

DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTE	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Otras cuentas por cobrar (neto) no corriente (1)	552.554	781.762	643.577
<b>Total</b>	<b>552.554</b>	<b>781.762</b>	<b>643.577</b>

(1) Corresponde a un derecho 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 EMPRESAS 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 una tasa de interés variable (tasa promedio 1,5% a junio de 2010 y de 3,4% a junio de 2009), 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 30 de junio de 2010 y 30 de junio de 2009 se encuentra en Nota 2.5 “Entidades subsidiarias”.

### 11.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 30 de junio de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
						Corrientes	Corrientes	Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M\$	M\$	M\$
00000001-9	Inversiones Los Andes S.A.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	coligada	US\$	166.219	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	Diserco Ltda.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	105.264	103.776	104.726
99.526.730-6	Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	144.163	142.040	140.930
88.745.400-0	Inmobiliaria y Urbanizadora Manquehue Ltda.	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\$	65.802	64.282	167.414
87.825.600-K	Empresa Constructora De Mussy Ltda.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	2.364.649	2.364.649	2.348.509
<b>Total</b>						<b>2.846.097</b>	<b>2.828.788</b>	<b>9.678.970</b>

### 11.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas.

La composición del rubro al 30 de junio de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
						Corrientes	Corrientes	Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la transacción	Moneda	M\$	M\$	M\$
91.300.000-5	Empresa Constructora Tecsa S.A.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	3.466.445	3.401.836	3.257.141
84.680.300-9	Constructora El Parque Ltda	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	682.661	669.832	666.005
99.012.000-5	Cia de Seguros de Vida Consorcio Nac.de seguros	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	4.981.618	3.814.860	3.579.515
76.600.790-2	Inmobiliaria FCG Ltda	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	3.217.928	1.703.587	1.156.511
76.852.520-K	Fondo de Inversión Siena Privado	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	2.256.602	2.172.906	1.885.015
76.239.420-0	Asesorías Profesionales La Cumbre Ltda.(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
<b>Total</b>						<b>14.605.254</b>	<b>11.763.021</b>	<b>10.675.670</b>

(1) Estas empresas se consolidan a partir del segundo semestre de 2009, cuando pasan a ser filiales de la sociedad mediante la adquisición de participación accionaria (Ver Nota 2.5 a los estados financieros).

### 11.3. Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados.

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 30 de junio de 2010 y 30 de junio de 2009.

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA TRANSACCION	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	30-06-2010 M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono	30-06-2009 M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono
84.680.300-9	CONSTRUCTORA EL PARQUE LTDA.	ACCIONISTAS COMUNES	INTERESES DEVENGADOS	5.067	(5.067)	11.229	(11.229)
			REAJUSTES DEVENGADOS	8.339	(8.339)	16.187	16.187
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	817		846	
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	240			
84.913.100-1	DISERCO LTDA.	ACCIONISTAS COMUNES	INTERESES DEVENGADOS	778	778	1.740	1.740
			REAJUSTES DEVENGADOS	1.288	1.288	2.540	(2.540)
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	240			
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	817		846	
76.349.710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A. (1)	FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS			190.797	190.797
			REAJUSTES DEVENGADOS			132.642	(132.642)
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS			2.046.765	
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS			1.219.681	
76600790-2	INMOBILIARIA FCG LTDA.	ACC.SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	51.040	(51.040)	24.369	(24.369)
			REAJUSTES DEVENGADOS	37.046	(37.046)	27.809	27.809
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	1.426.255		205.420	
76852520-K	FONDO DE INVERSION PRIVADO SIENA	ACC. SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	16.531	(16.531)	31.253	(31.253)
			REAJUSTES DEVENGADOS	27.180	(27.180)	45.638	45.638
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	39.985			
91300000-5	EMPRESA CONSTRUCTORA TECSA S.A.	ACC. SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS			55.326	(55.326)
			REAJUSTES DEVENGADOS			79.758	(79.758)
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS			5.950	
			TRASPASO DE FONDOS ABONOS	14.000		222.446	
0-E	INVERSIONES LOS ANDES S.A.	COLIGADA	DIFERENCIA DE CAMBIO	12.178	(12.178)	32.013	(32.013)
99012000-5	CIA. DE SEGUROS DE VIDA CONSORCIO NACIONAL DE SEGUROS	ACCIONISTAS COMUNES	INTERESES DEVENGADOS	92.789	(92.789)	69.854	(69.854)
			REAJUSTES DEVENGADOS	57.714	(57.714)	85.536	85.536
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	410.000		120.000	
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	1.426.255		269.890	
76017300-2	INMOBILIARIA CASAS DE HACIENDA LTDA.	COLIGADA INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	725	725	4.407	4.407
			REAJUSTES DEVENGADOS	795	795	3.588	(3.588)
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS			7.774	
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS			117.965	
87825600-K	EMPRES. CONST. DE MUSSY LTDA	ACCIONISTA DE FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS			35.784	35.784
			REAJUSTES DEVENGADOS			52.244	(52.244)
96617730-6	FONTAINE CONSULTORES S.A.	RELACIONADOS CON DIRECTOR	ASESORIAS	1.252	(1.252)	5.052	(5.052)
79806660-9	BARROS Y ERRAZURIZ ABOGADOS	RELACIONADOS CON DIRECTOR	ASESORIAS	233.810	(233.810)	134.814	(134.814)

#### 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 30 de junio de 2010 y 30 de junio de 2009 pagados a los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		30.06.2010		30.06.2009	
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$	Período de desempeño	Directorio M\$
Eduardo Gras Díaz	Presidente	01/01/10 al 29/04/10	4.445	01/01/09 al 30/06/09	10.106
Cristian Hartwig Bisquertt	Presidente	29/04/10 al 30/06/10			
Justino Negrón Bormand	Vicepresidente	01/01/10 al 29/04/10	1.092	01/01/09 al 30/06/09	7.144
Javier Gras Rudloff	Vicepresidente	29/04/10 al 30/06/10			
Juan Andrés Fontaine Talavera	Director	01/01/10 al 02/03/10	1.926	01/01/09 al 30/06/09	5.883
Justino Negrón Bormand	Director	29/04/10 al 30/06/10			
Fernando Barros Tocornal	Director	01/01/10 al 30/06/10	5.921	01/01/09 al 30/06/09	5.894
José Cox Donoso	Director	01/01/10 al 30/06/10		01/01/09 al 30/06/09	6.282
Vicente Domínguez Vial	Director	01/01/10 al 30/06/10	3.614	01/01/09 al 30/06/09	4.238
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01/01/10 al 30/06/10	5.923	01/01/09 al 30/06/09	5.891
<b>Total</b>			<b>22.921</b>		<b>45.438</b>

### Remuneración del Equipo Gerencial.

La Sociedad tiene 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 30 de junio de 2010 y 30 de junio de 2009 es el siguiente:

	30.06.2010	30.06.2009
	M\$	M\$
Sueldos y salarios	1.495.104	1.471.410
<b>Total</b>	<b>1.495.104</b>	<b>1.471.410</b>

### 12. INVENTARIOS

La composición del rubro al 30 de junio de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009, es la siguiente:

Clases de inventarios	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Terrenos	38.517.377	39.740.429	40.978.161
Inventarios de materiales	7.300.500	6.206.291	2.983.748
Obras en ejecución	127.697.170	97.851.964	112.279.625
Viviendas terminadas	89.767.766	124.755.023	128.346.619
Viviendas recibidas en parte de pago	4.835.671	3.653.907	3.734.987
Otros inventarios	5.139.365	7.846.830	5.405.454
<b>Total</b>	<b>273.257.849</b>	<b>280.054.444</b>	<b>293.728.594</b>

### 13. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

#### 13.1 Cuentas por cobrar por Impuestos Corrientes

Cuentas por cobrar Impuestos Corrientes	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
<b>Impuestos por recuperar de años anteriores:</b>			
Crédito especial constructoras	904.732		
Pago Provisional por Utilidad Absorbida	1.146.624	1.078.870	971.105
Otros créditos por recuperar	847.347	143.273	232.534
<b>Subtotal</b>	<b>2.898.703</b>	<b>1.222.143</b>	<b>1.203.639</b>
<b>Impuestos por recuperar del año actual:</b>			
Provisión impuesto a la renta	(317.406)	(1.819.087)	(2.030.507)
Pagos provisionales mensuales	725.213	2.182.339	3.870.740
Iva crédito fiscal	805.113	840.405	937.027
Crédito especial constructoras	1.021.826	1.141.167	3.623.435
Beneficio tributario por perdidas tributarias		191.795	569.885
Crédito por gastos de capacitación	72.586	116.061	174.676
Crédito por contribuciones bienes raices		94.013	77.859
Crédito de activo fijo	8.160	4.046	7.211
Credito por donaciones		9.007	45.257
Otros créditos por imputar	264.674	318.416	114.162
Beneficio Ley Austral N° 19.606	2.449.274	2.204.591	
<b>Subtotal</b>	<b>5.029.440</b>	<b>5.282.753</b>	<b>7.389.745</b>
<b>Total</b>	<b>7.928.143</b>	<b>6.504.896</b>	<b>8.593.384</b>

#### 13.2 Cuentas por pagar por Impuestos Corrientes

Cuentas por pagar por Impuestos Corrientes	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Provisión impuesto a la renta	1.188.190	642.349	1.453.351
Pagos provisionales mensuales	(638.757)	(336.058)	(382.837)
Crédito por contribuciones bienes raices	(78.809)		(28.030)
Crédito por gastos de capacitación		(13.640)	
Crédito de activo fijo		(62)	
<b>Total</b>	<b>470.624</b>	<b>292.589</b>	<b>1.042.484</b>

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

La composición del rubro al 30 de junio de 2010 y 31 de diciembre de 2009, es la siguiente:

##### 14.1. Detalle de Inversiones en Asociadas

Inversiones en Subsidiarias	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 deficit filial	Saldo al 30/06/2010
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	0	(295)			295	
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	2.396.575	(42.555)	481.852	167.933		3.003.805
<b>Total</b>					<b>2.396.575</b>	<b>(42.850)</b>	<b>481.852</b>	<b>167.933</b>	<b>295</b>	<b>3.003.805</b>

Inversiones en Subsidiarias	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 deficit 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%	0	(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
<b>Total</b>					<b>3.077.131</b>	<b>(34.351)</b>		<b>(617.022)</b>	<b>7.260</b>	<b>2.396.575</b>

(1) Al 31 de diciembre de 2008 el Grupo de Empresas Socovesa mantenía como inversión en otras sociedad a Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.

##### 14.2. Información Financiera Resumida de Asociadas, Totalizadas

###### Al 30 de junio de 2010

Inversiones en Subsidiarias	% 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%	58.210		74.042			(589)	(589)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	1.464.828	17.025.270	139.534	2.321.727	24.624	(251.707)	(227.083)
<b>Total</b>		<b>1.523.038</b>	<b>17.025.270</b>	<b>213.576</b>	<b>2.321.727</b>	<b>24.624</b>	<b>(252.296)</b>	<b>(227.672)</b>

###### Al 31 de diciembre de 2009

Inversiones en Subsidiarias	% 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)
<b>Total</b>		<b>2.014.437</b>	<b>12.044.132</b>	<b>463.172</b>	<b>822.009</b>	<b>1.263.693</b>	<b>(1.524.665)</b>	<b>(260.972)</b>

## 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 30 de junio de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009 es el siguiente:

Activos Intangibles Neto	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Plusvalía comprada	35.652.956	35.652.956	35.652.956
Activos intangibles de vida finita	5.668.951	6.196.848	4.166.249
Activos intangibles de vida indefinida	223.888	227.547	234.652
<b>Activos Intangibles Neto</b>	<b>41.545.795</b>	<b>42.077.351</b>	<b>40.053.857</b>
Marca Almagro	35.074.440	35.074.440	35.074.440
Software Almagro	518.481	518.481	518.481
Base datos Almagro	60.035	60.035	60.035
Opciones de compra de terrenos	5.330.321	5.747.748	3.487.200
Proyecto desarrollo control de gestión	130.208	243.091	432.232
Programas Informáticos (licencias software)	208.422	205.214	246.022
Servidumbres	50.127	50.924	52.475
Derechos de agua	173.761	176.623	182.177
Otros Activos Intangibles identificables		795	795
<b>Activos Intangibles identificables Neto</b>	<b>41.545.795</b>	<b>42.077.351</b>	<b>40.053.857</b>

Activos Intangibles Brutos	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Plusvalía comprada	35.652.956	35.652.956	35.652.956
Activos intangibles de vida finita	7.222.477	7.409.971	5.200.157
Activos intangibles de vida indefinida	253.466	253.464	253.465
<b>Activos intangibles bruto</b>	<b>43.128.899</b>	<b>43.316.391</b>	<b>41.106.578</b>
Marca Almagro	35.074.440	35.074.440	35.074.440
Software Almagro	518.481	518.481	518.481
Base datos Almagro	60.035	60.035	60.035
Opciones de compra de terrenos	5.952.993	6.178.714	4.029.164
Proyecto desarrollo control de gestión	689.610	689.610	648.347
Programas informáticos (licencias software)	579.874	540.852	521.851
Servidumbres	56.892	56.891	56.891
Derechos de agua	196.574	196.573	196.574
Otros Activos Intangibles identificables		795	795
<b>Activos Intangibles Identificables Bruto</b>	<b>43.128.899</b>	<b>43.316.391</b>	<b>41.106.578</b>

Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Activos Intangibles de Vida Finita	1.553.526	1.213.123	1.033.908
Activos Intangibles de Vida Indefinida	29.578	25.917	18.813
<b>Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles</b>	<b>1.583.104</b>	<b>1.239.040</b>	<b>1.052.721</b>
Opciones de compra de terrenos	622.672	430.966	541.964
Proyecto desarrollo control de gestión	559.402	446.519	216.115
Programas Informáticos (licencias software)	371.452	335.638	275.829
Servidumbres	6.765	5.967	4.416
Derechos de agua	22.813	19.950	14.397
<b>Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables</b>	<b>1.583.104</b>	<b>1.239.040</b>	<b>1.052.721</b>

a) El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro intangibles al 30 de junio de 2010, es el siguiente:

<b>Vidas Útiles Estimadas o Tasas de Amortización Utilizadas</b>	<b>Años de vida Máxima</b>	<b>Años de vida Mínima</b>
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

b) El movimiento de intangibles al 30 de junio de 2010 y 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

Movimientos en Activos Intangibles	Marca Almagro	Software Almagro	Base datos Almagro	Opciones de compra terrenos	Proyecto desarrollo competencias	Programas informaticos (licencias software)	Servidumbres	Derechos de agua	Otros Activos Intangibles Identificables, Neto	Activos Intangibles, Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Saldo Inicial al 1/01/2010</b>	35.074.440	518.481	60.035	5.747.748	243.091	205.214	50.924	176.623	795	42.077.351
Adiciones				827.106		101.522				928.628
Desapropiaciones				(1.107.928)						(1.107.928)
Amortización				(192.683)	(112.883)	(98.314)	(797)	(2.862)	(795)	(408.334)
Otros incrementos (disminuciones)				56.078						56.078
<b>Total cambios</b>				<b>(417.427)</b>	<b>(112.883)</b>	<b>3.208</b>	<b>(797)</b>	<b>(2.862)</b>	<b>(795)</b>	<b>(531.556)</b>
<b>Saldo final activos intangibles al 30/06/2010</b>	<b>35.074.440</b>	<b>518.481</b>	<b>60.035</b>	<b>5.330.321</b>	<b>130.208</b>	<b>208.422</b>	<b>50.127</b>	<b>173.761</b>		<b>41.545.795</b>

Movimientos en Activos Intangibles	Marca Almagro	Software Almagro	Base datos Almagro	Opciones de compra terrenos	Proyecto desarrollo competencias	Programas informaticos (licencias software)	Servidumbres	Derechos de agua	Otros Activos Intangibles Identificables, Neto	Activos Intangibles, Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Saldo Inicial al 1/01/2009</b>	35.074.440	518.481	60.035	3.487.200	432.232	246.022	52.475	182.177	795	40.053.857
Adiciones				2.419.348	10.501			9.978		2.439.827
Desapropiaciones				(101.486)						(101.486)
Retiros				(3.501)						(3.501)
Amortización				(53.813)	(199.642)	(40.808)	(1.551)	(15.532)		(311.346)
<b>Total cambios</b>				<b>2.260.548</b>	<b>(189.141)</b>	<b>(40.808)</b>	<b>(1.551)</b>	<b>(5.554)</b>		<b>2.023.494</b>
<b>Saldo final activos intangibles al 31/12/2009</b>	<b>35.074.440</b>	<b>518.481</b>	<b>60.035</b>	<b>5.747.748</b>	<b>243.091</b>	<b>205.214</b>	<b>50.924</b>	<b>176.623</b>	<b>795</b>	<b>42.077.351</b>

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 – Menor Valor al 30 de junio de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009 es el siguiente:

RUT	Sociedad	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
		M\$	M\$	M\$
88.452.300-1	Almagro S.A.	12.900.421	12.900.421	12.900.421
<b>Total</b>		<b>12.900.421</b>	<b>12.900.421</b>	<b>12.900.421</b>

## 17. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

### 17.1. Detalle de los rubros

La composición de este rubro es el siguiente al 30 de junio de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009 es el siguiente:

Clases de propiedades, plantas y equipos, neto	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Terrenos	2.264.507	2.366.320	2.317.376
Edificaciones	9.980.162	10.561.847	10.290.547
Maquinarias y equipos	2.129.483	2.312.689	3.249.386
Activos en leasing	4.214.704	4.336.455	4.692.779
Herramientas y equipos livianos	321.269	337.097	520.784
Muebles de oficina	329.142	325.879	372.496
Maquinaria de oficina	568.817	614.898	850.610
Otras propiedades, planta y equipo	642.263	691.103	727.118
<b>Total</b>	<b>20.450.347</b>	<b>21.546.288</b>	<b>23.021.096</b>

Clases de propiedades, plantas y equipos, bruto	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Terrenos	2.264.507	2.366.320	2.317.376
Edificaciones	10.574.268	11.484.213	11.333.358
Maquinarias y equipos	5.953.322	5.968.435	6.303.434
Activos en leasing	5.417.931	5.401.973	5.610.818
Herramientas y equipos livianos	1.241.032	1.166.121	1.332.335
Muebles de oficina	917.489	875.478	929.051
Maquinaria de oficina	2.542.613	2.455.454	2.566.616
Otras propiedades, planta y equipo	986.897	974.906	992.893
<b>Total</b>	<b>29.898.059</b>	<b>30.692.900</b>	<b>31.385.881</b>

Depreciación acumulada	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Edificaciones	594.106	922.366	1.042.811
Maquinarias y equipos	3.823.839	3.655.746	3.054.048
Activos en leasing	1.203.227	1.065.518	918.039
Herramientas y equipos livianos	919.763	829.024	811.551
Muebles de oficina	588.347	549.599	556.555
Maquinaria de oficina	1.973.796	1.840.556	1.716.006
Otras propiedades, planta y equipo	344.634	283.803	265.775
<b>Total</b>	<b>9.447.712</b>	<b>9.146.612</b>	<b>8.364.785</b>

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
Activos en Leasing	0	0
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 30 de junio de 2010, 31 de Diciembre de 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				15.958	773	11.698	46.921	250	75.600
Adiciones		47.310	113.095		29.441	77.848	27.992	11.741	307.427
Desapropiaciones			(22.263)		(763)	(729)			(23.755)
Transferencias a propiedades de inversión	(101.813)	(493.213)							(595.026)
Gasto por depreciación		(135.782)	(274.038)	(137.709)	(26.188)	(134.997)	(90.741)	(61.032)	(860.487)
Otros Incrementos (decrementos)						99		201	300
<b>Saldo al 30.06.2010</b>	<b>2.264.507</b>	<b>9.980.162</b>	<b>2.129.483</b>	<b>4.214.704</b>	<b>329.142</b>	<b>568.817</b>	<b>321.269</b>	<b>642.263</b>	<b>20.450.347</b>

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)
<b>Saldo al 31.12.2009</b>	<b>2.366.320</b>	<b>10.561.847</b>	<b>2.312.689</b>	<b>4.336.455</b>	<b>325.879</b>	<b>614.898</b>	<b>337.097</b>	<b>691.103</b>	<b>21.546.288</b>

17.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos

En el siguiente cuadro se detallan información adicional sobre propiedades, planta y equipos al 30 de junio de 2010 y 31 de diciembre de 2009:

Información Adicional a revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	30.06.2010	31.12.2009
	M\$	M\$
Propiedad, planta y equipo completamente depreciados todavía en uso(valor bruto)	1.087.088	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 No. 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  
**Moneda Vencimiento** : 28-10-2016  
**Acreeedor** : 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\$ 53.688 y el monto cargado a resultado en el período 2010 asciende a M\$ 603.

## 18. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los impuestos diferidos registrados al 30 de junio de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009 es el siguiente:

### 18.1. Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Activos por impuestos diferido relativos a obligaciones por leasing	297.445	346.812	474.173
Activos por impuestos diferido relativos a acumulaciones (o devengos)		601.521	601.521
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	262.056	322.844	264.455
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones incobrables	64.574		
Activos por impuestos diferido relativos a provision vacaciones	116.597	230.201	219.145
Activos por impuestos diferido relativo a eliminacion de CM existencias	1.278.327	1.989.093	3.311.483
Activos por impuestos diferido relativos a revaluaciones de propiedades, planta y equipo	1.131		
Activos por impuestos diferido relativos a efectos de IFRS al 1/01/2009	1.051.940	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	1.970.164	1.357.972	941.420
Activos por impuestos diferido relativos a créditos fiscales	30.319	10.400	
Activos por impuestos diferido relativos a otros	16.174	15.171	58.249
<b>Total</b>	<b>5.088.727</b>	<b>5.159.535</b>	<b>6.743.534</b>

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 estas cubrirán el recupero de estos activos.

### 18.2. Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos	30.06.2010	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	561.631	809.510	870.533
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de interés	660.931	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	5.909	9.637	5.609
Pasivos por impuestos diferido relativos a proyecto control de gestión	14.076	76.469	40.492
Pasivos por impuestos diferido relativos a contratos derivados	16.375	(9.881)	158.522
Pasivos por impuestos diferido marca	6.017.989	6.017.989	6.017.989
Pasivos por impuestos diferido software	96.139	88.312	88.312
Pasivos por impuestos diferido activo fijo	279.745	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	600.160	599.666	567.474
<b>Total</b>	<b>8.575.505</b>	<b>8.589.465</b>	<b>8.204.186</b>

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

Movimientos en activos por impuestos diferidos	30.06.2010	31.12.2009
	M\$	M\$
<b>Activos por impuestos diferidos, saldo inicial</b>	<b>5.159.535</b>	<b>6.743.534</b>
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	(462.073)	(2.029.154)
Incremento (decremento) activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	466.101	446.186
Incremento (decremento) en el cambio de la moneda extranjera, activo por impuestos diferidos	(69.641)	
Otros incrementos (decrementos), activos por impuestos diferidos	(5.195)	(1.031)
<b>Cambios en activos por impuestos diferidos, total</b>	<b>(70.808)</b>	<b>(1.583.999)</b>
<b>Activos por impuestos diferidos, Saldo final</b>	<b>5.088.727</b>	<b>5.159.535</b>

Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	30.06.2010	31.12.2009
	M\$	M\$
<b>Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial</b>	<b>8.589.465</b>	<b>8.204.186</b>
Incremento (decremento) en pasivos por impuestos diferidos	(14.912)	385.279
Incremento (decremento) en el cambio de la moneda extranjera, pasivo por impuestos diferidos	952	
<b>Cambios en pasivos por impuestos diferidos, Total</b>	<b>(13.960)</b>	<b>385.279</b>
<b>Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final</b>	<b>8.575.505</b>	<b>8.589.465</b>

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

Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida (presentación)	30.06.2010	30.06.2009
	M\$	M\$
Gasto por impuestos corrientes	(1.493.941)	(750.460)
Beneficio por absorción de pérdida PPUA	60.974	96.525
Ajustes al impuesto corriente del periodo anterior	6.805	335.381
Beneficio fiscal por recuperacion de impuestos	139.817	232.333
Otro gasto por impuesto corriente	(7.743)	2.613
<b>Gasto por impuestos corrientes, Neto, Total</b>	<b>(1.294.088)</b>	<b>(83.608)</b>
Ingreso diferido (gasto) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	(299.371)	(414.018)
Beneficio fiscal que surge de activos por impuestos no reconocidos previamente usados para reducir el gasto por impuesto diferido	32.126	26.642
Gasto por impuestos diferidos que surgen de las reducciones de valor o reversión de las reducciones de valor de activos por impuestos diferidos durante la evaluación de su utilidad	7.805	(539.390)
Otro gasto por impuesto diferido		
<b>Gasto por impuestos diferidos, Neto, Total</b>	<b>(259.440)</b>	<b>(926.766)</b>
<b>Gasto (Ingreso) por impuesto a las ganancias</b>	<b>(1.553.528)</b>	<b>(1.010.374)</b>

### 18.5. Compensación de partidas:

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 relacionado con el impuesto a la renta que grava la misma autoridad tributaria a la misma entidad gravada o a diferentes entidades gravadas por las que existe la intención de liquidar los saldos sobre bases netas.

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	30.06.2010	30.06.2009
	M\$	M\$
<b>Gasto por impuestos utilizando la tasa legal</b>	<b>(951.759)</b>	<b>(740.332)</b>
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imposables	279.359	157.588
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	(284.926)	(133.432)
Efecto impositivo de beneficio fiscal no reconocido anteriormente en el estado de resultados	(250.091)	(1.602)
Efecto impositivo de una nueva evaluación de activos por impuestos diferidos no reconocidos	(31.354)	(41.997)
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	(314.757)	(250.599)
<b>Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total</b>	<b>(601.769)</b>	<b>(270.042)</b>
<b>Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva</b>	<b>(1.553.528)</b>	<b>(1.010.374)</b>

### 19. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro para los cierres al 30 de junio de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009 es el siguiente:

#### 19.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros corrientes	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	233.508.949	246.040.686	228.579.508
Arrendamiento financiero	527.527	607.239	719.494
Pasivos de cobertura		209.744	
<b>Total</b>	<b>234.036.476</b>	<b>246.857.669</b>	<b>229.299.002</b>

Otros pasivos financieros no corrientes	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	30.612.174	32.292.274	46.607.231
Arrendamiento financiero	1.231.810	1.432.833	2.069.734
<b>Total</b>	<b>31.843.984</b>	<b>33.725.107</b>	<b>48.676.965</b>

## 19.2 Desglose de monedas y vencimientos

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 30.06.2010 M\$	1 a 5 Años M\$	5 o Más Años M\$	Corriente al 30.06.2010 M\$
Chile	Estado	UF	Anual	1,25%	1,25%	Con Garantía			4.756.738	4.756.738	23.203.769		23.203.769
Chile	Bci	UF	Anual	0,066	0,066	Prenda	694.852			694.852			
Chile	Bice	UF	Sujeta a liberación de garantías	3,8%	3,8%	Hipotecaria		1.714.363		1.714.363			
Chile	Chile (L/P Vcto.Corto Plazo)	UF	Mensual	4,60%	4,60%	Hipotecaria			172.613	172.613			
Chile	Corpbanca (L/P Vcto.Corto Plazo)	UF	Mensual	3,90%	3,90%	Hipotecaria			2.320.854	2.320.854			
Chile	Estado (L/P Vcto.Corto Plazo)	UF	Mensual	4,40%	4,40%	Hipotecaria			3.023.756	3.023.756			
Chile	Chile	UF	Anual	4,60%	4,60%	Hipotecaria				-	175.721		175.721
Chile	Corpbanca	UF	Anual	3,90%	3,90%	Hipotecaria				-	5.724.582		5.724.582
Chile	Internacional	Pesos	Mensual	0,20%	0,20%	Hipotecaria	2.503.267			2.503.267			
Chile	Estado	UF	Semestral	4,40%	4,40%	Hipotecaria				-	1.508.102		1.508.102
Chile	Chile	US\$	Sujeta a liberación de garantías	4,0%	4,0%	Hipotecaria		2.169.239		2.169.239			
Chile	Estado	US\$	Mensual	3,4%	3,4%	Hipotecaria	395.007	1.847.457	512.150	2.754.614			
Chile	Santander	US\$	Mensual	3,4%	3,4%	Hipotecaria			3.515.766	3.515.766			
Chile	Corpbanca	\$	Anual	2,98%	2,98%	Prenda	10.902.178			10.902.178			
Chile	Estado	\$	Sujeta a liberación de garantías	2,83%	2,83%	Hipotecaria	4.575.834	289.349		4.865.183			
Chile	Chile	\$	Sujeta a liberación de garantías	2,99%	2,99%	Hipotecaria	4.078.224	3.927.486	1.533.320	9.539.030			
Chile	Bice	\$	Sujeta a liberación de garantías	2,88%	2,88%	Hipotecaria		1.003.520		1.003.520			
Chile	Bci	\$	Sujeta a liberación de garantías	2,38%	2,38%	Hipotecaria		5.866.385		5.866.385			
Chile	Bbva	\$	Sujeta a liberación de garantías	3,67%	3,67%	Hipotecaria		8.681.307	483.125	9.164.432			
Chile	Santander	\$	Mensual	1,02%	0,98%	Hipotecaria	26.125.768	4.563.238		30.689.006			
Chile	Bbva	\$	Mensual	0,19%	0,13%	Hipotecaria	13.365.026			13.365.026			
Chile	Bice	\$	Mensual	0,21%	0,17%	Hipotecaria	31.560.074			31.560.074			
Chile	Chile	\$	Mensual	0,21%	0,14%	Hipotecaria	42.299.868			42.299.868			
Chile	Estado	\$	Mensual	0,17%	0,14%	Hipotecaria	20.914.163			20.914.163			
Chile	Corpbanca	\$	Mensual	0,25%	0,25%	Hipotecaria	10.481.278			10.481.278			
Chile	Bci	\$	Mensual	0,23%	0,23%	Hipotecaria	18.464.379			18.464.379			
Chile	Estado	\$	Mensual	0,22%	0,26%	Con Garantía	768.365			768.365			
										-			
<b>Total</b>							<b>187.128.283</b>	<b>30.062.344</b>	<b>16.318.322</b>	<b>233.508.949</b>	<b>30.612.174</b>		<b>30.612.174</b>
Chile	Chile (Leasing-Almagro)	UF	Mensual	4,28%	4,28%	Leasing	37.675	75.351	313.109	426.135	1.015.722	208.263	1.223.985
Chile	BCI (Leasing-Calsa)	UF	Mensual	3,58%	3,58%	Leasing	2.803	5.605	13.839	22.247			
Chile	BBVA (Leasing-Ascotan)	UF	Mensual	3,97%	3,97%	Leasing	3.380	6.760	35.024	45.164	7.825		7.825
Chile	Estado (Leasing-Ascotan)	UF	Mensual	3,19%	3,19%	Leasing	3.064	6.128	24.789	33.981			
						<b>Total obligaciones por leasing</b>	<b>46.922</b>	<b>93.844</b>	<b>386.761</b>	<b>527.527</b>	<b>1.023.547</b>	<b>208.263</b>	<b>1.231.810</b>
<b>Total</b>							<b>187.175.205</b>	<b>30.156.188</b>	<b>16.705.083</b>	<b>234.036.476</b>	<b>31.635.721</b>	<b>208.263</b>	<b>31.843.984</b>

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 31.12.2009 M\$	1 a 5 Años M\$	5 o Más Años M\$	Corriente al 31.12.2009 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 gta.	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	2,19%	2,19%	Hipotecaria			4.981.615	4.981.615	22.908.893		22.908.893
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			
<b>Total</b>							<b>181.422.056</b>	<b>12.538.302</b>	<b>52.080.328</b>	<b>246.040.686</b>	<b>32.292.274</b>		<b>32.292.274</b>
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
						<b>Total obligaciones por leasing</b>	<b>52.941</b>	<b>105.726</b>	<b>448.572</b>	<b>607.239</b>	<b>913.986</b>	<b>518.847</b>	<b>1.432.833</b>
<b>Total</b>							<b>181.474.997</b>	<b>12.644.028</b>	<b>52.528.900</b>	<b>246.647.925</b>	<b>33.206.260</b>	<b>518.847</b>	<b>33.725.107</b>

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía				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 1.01.2009 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	2,12%	2,01%	Hipotecaria			3.128.857	3.128.857	28.415.831		28.415.831
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			
<b>Total</b>							<b>151.374.870</b>	<b>34.771.333</b>	<b>42.433.305</b>	<b>228.579.508</b>	<b>46.607.231</b>		<b>46.607.231</b>
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
						<b>Total obligaciones por leasing</b>	<b>65.393</b>	<b>128.815</b>	<b>525.286</b>	<b>719.494</b>	<b>1.335.114</b>	<b>734.620</b>	<b>2.069.734</b>
<b>Total</b>							<b>151.440.263</b>	<b>34.900.148</b>	<b>42.958.591</b>	<b>229.299.002</b>	<b>47.942.345</b>	<b>734.620</b>	<b>48.676.965</b>

### 19.3. Obligaciones por arrendamiento financiero

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente al 30.06.2010 M\$
Menor a un año	588.500	(60.973)	527.527
Entre un año y cinco años	1.171.847	(148.300)	1.023.547
Más de cinco años	212.623	(4.360)	208.263
<b>Total</b>	<b>1.972.970</b>	<b>(213.633)</b>	<b>1.759.337</b>
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
<b>Total</b>	<b>2.291.689</b>	<b>(251.617)</b>	<b>2.040.072</b>
Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente al 1.01.2009 M\$
Menor a un año	824.714	(105.240)	719.474
Entre un año y cinco años	1.539.794	(204.700)	1.335.094
Más de cinco años	788.447	(53.807)	734.640
<b>Total</b>	<b>3.152.955</b>	<b>(363.747)</b>	<b>2.789.208</b>

Estas obligaciones se encuentran registradas bajo el rubro Préstamos que devengan intereses, corriente y no corriente.

## 20. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de este rubro al 30 de junio de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009 es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Proveedores	11.794.217	13.827.189	13.483.473
Reconocimiento cierre de proyectos	3.755.472	6.228.027	6.555.687
Anticipo y depositos clientes inmobiliario	12.406.939	10.317.231	7.374.421
Documentos por pagar	7.072.899	7.955.100	6.299.338
Prestamos enlaces	2.470.394	3.529.212	
Retenciones	1.793.747	3.185.353	3.269.529
Otras cuentas por pagar	2.196.985	1.537.086	2.872.502
Otras cuentas por pagar (1)			4.520.847
<b>Total</b>	<b>41.490.653</b>	<b>46.579.198</b>	<b>44.375.797</b>

(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.

## 21. OTRAS PROVISIONES A CORTO Y LARGO PLAZO

### 21.1. Provisiones

El detalle de las provisiones corrientes y no corrientes al 30 de junio de 2010, 31 de diciembre de 2009 y el 1 de enero de 2009 es el siguiente:

Provisiones	30.06.2010		31.12.2009		1.01.2009	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión garantía pos-venta	1.431.288		1.561.363		1.306.523	
Provisión deficit filial		2.128.100		2.101.883		2.130.261
<b>Total</b>	<b>1.431.288</b>	<b>2.128.100</b>	<b>1.561.363</b>	<b>2.101.883</b>	<b>1.306.523</b>	<b>2.130.261</b>

## 21.2 Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes

Clase de provisiones	30.06.2010	
	Corriente	No corriente
	M\$	M\$
	Garantía pos-venta	Provisión Deficit Filiales
Saldo inicial al 1.01.2010	1.561.363	2.101.883
Movimientos en provisiones		
Incremento (decremento) en provisiones existentes	(130.075)	26.217
<b>Total</b>	<b>1.431.288</b>	<b>2.128.100</b>

Clase de provisiones	31.12.2009	
	Corriente	No corriente
	M\$	M\$
	Garantía pos-venta	Provisión Deficit Filiales
Saldo inicial al 1.01.2009	1.306.523	2.130.261
Movimientos en provisiones		
Incremento (decremento) en provisiones existentes	254.840	(28.378)
<b>Total</b>	<b>1.561.363</b>	<b>2.101.883</b>

## 22. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle al 30 de junio de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009 es el siguiente:

Otros pasivos no financieros corrientes	Corriente	Corriente	Corriente
	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
Subsidios de promociones	166.497		
Dividendos por pagar	11.013	473.324	2.415.196
Recompra equipo municipal		122.339	
Devolución de clientes	11.557	71.842	5.755
Arriendos de clientes	32.079	35.134	11.452
Garantías	2.100	15.500	15.500
Abonos hipotecarios	180.271		
Otros	43.523	3.752	162.549
Ingresos anticipados (1)	5.227.396	4.235.085	3.706.691
<b>Total</b>	<b>5.674.436</b>	<b>4.956.976</b>	<b>6.317.143</b>

(1) El detalle de los ingresos anticipados es el siguiente:

INGRESOS ANTICIPADOS	Corriente	Corriente	Corriente
	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Hospital de Cañete	3.161.304	3.472.428	
Cesfam San Felipe	405.841	451.467	
Reposición Hospital Santa Cruz	243.648	261.262	1.569.315
Easy Jumbo Concha y toro	397.144		
Estadio Copiapo	259.550		
Universidad Santo Tomas La Serena	220.325		
Universidad Santo Tomas Los Angeles	215.714		
Universidad Santo Tomas Rancagua	132.706		
Perfectura de Carabineros de Valdivia	106.266		
Implementación complejo Hospital Lota Coronel			834.832
Apertura Mall Los Domimnicos			427.907
Barrio jardon patagonia II Y III			276.528
Edificio Angel Cruchaga			263.812
Barrio jardon patagonia I			130.115
Edificio Mirador La Reina			118.758
Otros	84.898	49.928	85.424
<b>Total</b>	<b>5.227.396</b>	<b>4.235.085</b>	<b>3.706.691</b>

## 23. PATRIMONIO NETO

### 23.1. Capital suscrito y pagado

Al 30 de junio de 2010, el capital social asciende a M\$ 127.688.597.-

### 23.2. Número de acciones suscritas y pagadas

Al 30 de Junio de 2010 el capital de la Sociedad está representado por 1.223.935.691 acciones suscritas y pagadas sin valor nominal.

### 23.3. Dividendos

El 30 de junio de 2010 se pagaron M\$465.000.-

### 23.4. Otras participaciones en el patrimonio

El movimiento de otras reservas se detalla a continuación:

Otras participaciones en el patrimonio	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Sobrepeso ventas de acciones propias	49.597.096	49.597.096	49.597.096
Reconocimiento VPP Inversiones	2.655.748	2.655.748	2.655.748
Otras reservas	3.871.342	3.389.491	383.515
<b>Total</b>	<b>56.124.186</b>	<b>55.642.335</b>	<b>52.636.359</b>

## 24. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

### 24.1. Ingresos ordinarios

El detalle de los ingresos ordinarios para los períodos terminados al 30 de junio de 2010 y 30 de junio de 2009 es el siguiente:

Ingresos Ordinarios	30.06.2010	30.06.2009
	M\$	M\$
<b>Venta de viviendas</b>	<b>87.158.512</b>	<b>61.982.074</b>
<b>Otras ventas</b>	<b>748.929</b>	<b>1.552.775</b>
Otras venta de servicios	379.036	73.791
Otras ventas de constructoras	280.434	
Ventas varias	55.899	363.126
Venta de servicios	33.560	1.115.858
<b>Ventas inmobiliarias</b>	<b>2.794.745</b>	<b>571.209</b>
Venta de terrenos	2.794.745	571.209
<b>Ventas ingeniería</b>	<b>10.885.085</b>	<b>12.844.570</b>
Contratos sumaalzada	10.885.085	12.844.570
<b>Total</b>	<b>101.587.271</b>	<b>76.950.628</b>

### 24.2. Otros ingresos por función

El detalle de los otros ingresos por función para los períodos terminados al 30 de junio de 2010 y 30 de junio de 2009 es el siguiente:

Otros ingresos de operación	30.06.2010	30.06.2009
	M\$	M\$
Asesorías y servicios prestados	1.061.424	879.627
Ingreso menor costo operacional de venta	11.504	213.766
Reversa provisión impuesto renta AT 2010	17.435	
Arriendo de activos	101.222	137.315
Arriendo de activos bienes raíces	38.451	49.952
Reverso exceso provisión de vacaciones	44.636	54.834
Otros ingresos	154.412	344.566
Multas y resciliaciones		36.968
Indemnizaciones recibidas		226.632
Otros reajustes ganados		56.554
Utilidad en venta de activos	27.630	108.166
<b>Total</b>	<b>1.456.714</b>	<b>2.108.380</b>

## 25. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

### 25.1. Gastos de Administración

El detalle de los gastos de administración para los períodos terminados al 30 de junio de 2010 y 30 de junio de 2009 es el siguiente:

Gastos de Administración	30.06.2010	30.06.2009
	M\$	M\$
Remuneraciones de administración	6.091.689	4.596.163
Honorarios de administración	1.070.824	644.753
Gastos generales	2.466.239	1.998.460
Gastos de mantención oficina central	222.436	119.389
Gastos de mantención stock	457.954	529.047
Gastos de comercialización	1.564.545	724.035
Amortización intangibles	408.334	369.042
Depreciaciones	475.617	506.411
Donaciones	6.000	6.570
Otros	354.212	394.361
<b>Total</b>	<b>13.117.850</b>	<b>9.888.231</b>

### 25.2. Gastos por depreciación

El detalle de los gastos por depreciación para los períodos terminados al 30 de junio de 2010 y 30 de junio de 2009 es el siguiente:

Gastos por depreciación	30.06.2010	30.06.2009
	M\$	M\$
En gastos de administración	475.617	506.411
En costo de explotación	384.870	211.123
<b>Total</b>	<b>860.487</b>	<b>717.534</b>

### 25.3. Otros gastos por función

El detalle de los otros gastos por función para los períodos terminados al 30 de junio de 2010 y 30 de junio de 2009 es el siguiente:

Otros gastos por función	30.06.2010	30.06.2009
	M\$	M\$
Pérdida en venta de activo fijo	3.607	10.225
Pérdida de activos incobrables	125.449	83.618
Multas e intereses	412	1.042
Otros gastos fuera de explotación	126.180	207.220
<b>Total</b>	<b>255.648</b>	<b>302.105</b>

#### 25.4. Ingresos Financieros

El detalle de los ingresos financieros para los períodos terminados al 30 de junio de 2010 y 30 de junio de 2009 es el siguiente:

Ingresos financieros	30.06.2010	30.06.2009
	M\$	M\$
Intereses fondos mutuos	29.857	24.718
Intereses de empresas relacionadas	1.503	196.944
Otros	48.465	1.908
<b>Total</b>	<b>79.825</b>	<b>223.570</b>

#### 25.5. Costos Financieros

El detalle de los costos financieros para los períodos terminados al 30 de junio de 2010 y 30 de junio de 2009 es el siguiente:

Costos financieros	30.06.2010	30.06.2009
	M\$	M\$
Intereses a empresas relacionadas	4.897	192.031
Intereses por leasing	41.242	56.394
Intereses créditos bancarios	2.454.114	5.953.583
Otros gastos bancarios	141.258	92.520
<b>Total</b>	<b>2.641.511</b>	<b>6.294.528</b>

#### 25.6. Resultados por unidades de reajustes

El detalle de los resultados por unidades de reajustes para los períodos terminados al 30 de junio de 2010 y 30 de junio de 2009 es el siguiente:

Resultados por unidades de reajustes	30.06.2010	30.06.2009
	M\$	M\$
Reajustes por empresas relacionadas	2.083	(218.527)
Reajustes de impuestos	50.796	(17.748)
Reajustes otros activos	(105.297)	(469.147)
Reajustes a empresas relacionadas	(130.276)	175.170
Reajuste de prestamos bancarios	(557.031)	2.052.790
Reajustes de otros pasivos	(176.685)	703.198
<b>Total</b>	<b>(916.410)</b>	<b>2.225.736</b>

## 25.7. Diferencias de cambio

El detalle de las diferencias de cambio para los períodos terminados al 30 de junio de 2010 y 30 de junio de 2009 es el siguiente:

Diferencias de cambio	30.06.2010	30.06.2009
	M\$	M\$
Prestamos bancarios	(524.899)	7.246
Otros activos	13.024	(32.761)
Otros pasivos	(6.588)	25.716
Otros pasivos (forward)	300.721	(12.038)
<b>Total</b>	<b>(217.742)</b>	<b>(11.837)</b>

## 26. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION

La composición y movimientos de las propiedades de inversión para los períodos terminados al 30 de junio de 2010 y 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

Composición de las propiedades de inversión			
Propiedades de Inversión, Modelo del Valor Razonable	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Terrenos	81.402.095	79.706.777	77.625.121
Urbanizaciones	26.457.518	24.615.476	20.859.312
<b>Propiedades de inversión, modelo del valor razonable, Saldo Final</b>	<b>107.859.613</b>	<b>104.322.253</b>	<b>98.484.433</b>

Movimientos de las propiedades de inversión	TOTAL	TOTAL
	30.06.2010	31.12.2009
	M\$	M\$
<b>Saldo Inicial</b>	<b>104.322.253</b>	<b>98.484.433</b>
Adiciones, propiedades de inversión	4.963.231	8.043.870
Transferencias (desde) inventarios, propiedades de inversión	(1.425.871)	(1.883.328)
Otro incremento (decremento), propiedades de inversión		(322.722)
<b>Cambios en propiedades de inversión, total</b>	<b>3.537.360</b>	<b>5.837.820</b>
<b>Propiedades de inversión, Saldo Final</b>	<b>107.859.613</b>	<b>104.322.253</b>

## 27. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

El detalle de las participaciones no controladas es el siguiente:

SOCIEDAD FILIAL	30-06-2010				
	Participación			Interés minoritario	
	de terceros	Patrimonio	Resultados	Patrimonio	Resultados
	%	M\$	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	30,00000%	9.554.954	(86.962)	2.866.465	(26.086)
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	30,00000%	(2.205.694)	(249.769)	(661.708)	(74.931)
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos S.A.	72,00000%	(18.163)	(177.341)	(13.077)	(127.686)
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,67000%	(22.840)	(100.963)	(15.227)	(67.312)
ConSORCION Inmobiliario Macul S.A.	50,00000%	(325.117)	(136.538)	(162.559)	(68.269)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,33000%	(769.724)	(210.998)	(256.549)	(70.326)
Inmobiliaria Linderos S.A.	45,00000%	(10.003)	(6.944)	(4.501)	(3.125)
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,67000%	(105.162)	(46.440)	(70.112)	(30.962)
				<b>1.682.732</b>	<b>(468.697)</b>
Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	50,00000%	674.708	(1.302)	337.354	(651)
Inmobiliaria Misiones S.A.	50,00000%	1.586.813	(10.206)	793.407	(5.103)
				<b>1.130.761</b>	<b>(5.754)</b>
Inmobiliaria Araucaria S.A.	30,00000%	402.965	58.129	120.890	17.439
				<b>120.890</b>	<b>17.439</b>
Empresa Constructora Socovesa Tecsa S.A.	50,00000%	364.220	(141.515)	182.110	(70.758)
Empresa Constructora Socovesa De Mussy S.A.	50,00000%	(525.482)	(26.745)	(262.741)	(13.373)
Consorcio Constructor SBB Ltda	50,00000%	(32)		(16)	-
Socoicsa Construcciones S.A.	1,00000%	(9.179)	(9.179)	(92)	(92)
Socoicsa Montaje S.A.	1,00000%	(4.240)	(4.240)	(42)	(42)
				<b>(80.781)</b>	<b>(84.265)</b>
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00000%	89.929	507.024	85.433	481.673
Almagro División Inmobiliaria S.A. (1)	95,00000%	26.140	313.900	24.833	298.205
Almagro División Contabilidad y Finanzas S.A. (1)	95,00000%	52.296	162.103	49.681	153.998
Almagro Ombu S.A.	50,00000%	1.357.260		678.630	
				<b>838.577</b>	<b>933.876</b>
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,00100%	42.461.649	(815.970)	425	(8)
Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	0,00260%	415.328	(280.315)	11	(7)
Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	0,00035%	35.215.780	(7.245)	123	
Constructora Socovesa Valdivia S.A.	0,05000%	1.553.761	227.837	777	114
Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	0,00080%	31.780.026	915.474	254	7
Constructora Socovesa Temuco S.A.	0,02500%	1.357.080	416.099	339	104
Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	0,00002%	9.629.053	(1.155.543)	2	
Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	0,01000%	1.938.539	(183.103)	194	(18)
				<b>2.125</b>	<b>192</b>
<b>Total</b>				<b>3.694.304</b>	<b>392.791</b>

SOCIEDAD FILIAL	30-06-2009				
	Participación			Interés minoritario	
	de terceros	Patrimonio	Resultados	Patrimonio	Resultados
	%	M\$	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	30,00000%	9.360.249	(719.179)	2.808.075	(215.754)
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	30,00000%	(1.738.414)	(58.764)	(521.524)	(17.629)
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos S.A.	72,00000%	71.116	108.292	51.204	77.970
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,67000%	(213.549)	5.198	(142.373)	3.466
ConSORCION InMOBILIARIO Macul S.A.	50,00000%	(260.479)	37.422	(130.240)	18.711
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,33000%	(445.852)	132.482	(148.602)	44.156
Inmobiliaria Linderos S.A.	45,00000%	(1.913)	(158)	(861)	(71)
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,67000%	(35.167)	1.712	(23.442)	1.141
				<b>1.892.236</b>	<b>(88.010)</b>
Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	50,00000%	685.251	(2.025)	342.626	(1.013)
Inmobiliaria Misiones S.A.	50,00000%	1.593.535	10.703	796.768	5.352
				<b>1.139.393</b>	<b>4.339</b>
Inmobiliaria Araucaria S.A.	30,00000%	342.739	(3.284)	102.822	(985)
				<b>102.822</b>	<b>(985)</b>
Empresa Constructora Socovesa Tecsa S.A.	50,00000%	651.486	(84.977)	325.743	(42.489)
Empresa Constructora Socovesa De Mussy S.A.	50,00000%	(442.020)	40.158	(221.010)	20.080
				<b>104.733</b>	<b>(22.409)</b>
Constructora Los Bravos S.A.	50,00000%	5.182	(48)	2.591	(24)
Viviendas S.A.	0,01000%	248.084	(4.690)	25	(0)
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	49,00000%	61.880	677.174	30.321	331.815
Almagro División Publicidad S.A.	49,00000%	13.008	105.183	6.374	51.540
Almagro División InMOBILIARIA S.A. (1)	37,00000%	42.233	537.366	15.626	198.825
Almagro División Contabilidad y Finanzas S.A. (1)	37,00000%	78.563	479.947	29.068	177.580
InMOB. AlMAR Ltda.(Ex InMOB. Almagro Manquehue Ltda.)	50,00000%	2.215.340	(41.507)	1.107.670	(20.754)
				<b>1.189.084</b>	<b>739.007</b>
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,00100%	40.671.977	3.697.869	407	37
Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	0,00260%	792.265	(331.183)	21	(9)
Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	0,00035%	33.449.862	329.695	117	1
Constructora Socovesa Valdivia S.A.	0,05000%	714.598	399.880	357	200
Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	0,00080%	29.533.194	643.302	236	5
Constructora Socovesa Temuco S.A.	0,02500%	921.145	(124.149)	230	(31)
Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	0,00002%	7.157.326	122.575	1	
Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	0,01000%	1.882.003	(98.901)	188	(10)
				<b>1.558</b>	<b>194</b>
<b>Total</b>				<b>4.432.417</b>	<b>632.112</b>

## 28. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La Sociedad Matriz ha estructurado la segmentación de sus negocios en divisiones (regionales) que se detallan a continuación; Regional Santiago, Regional Almagro, Regional Temuco, Regional Valdivia, Regional Pilares, Regional ICSA.

30.06.2010	Negocio Inmobiliario	Negocio Ingeniería y Construcción	Total
Ingresos ordinarios, Total	90.777.490	10.809.781	<b>101.587.271</b>
Costo de ventas	(70.386.174)	(10.621.413)	<b>(81.007.587)</b>
<b>Margen Bruto</b>	<b>20.391.316</b>	<b>188.368</b>	<b>20.579.684</b>

30.06.2009	Negocio Inmobiliario	Negocio Ingeniería y Construcción	Total
Ingresos ordinarios, Total	64.725.903	12.224.725	<b>76.950.628</b>
Costo de ventas	(49.473.393)	(11.436.690)	<b>(60.910.083)</b>
<b>Margen Bruto</b>	<b>15.252.510</b>	<b>788.035</b>	<b>16.040.545</b>

## 29. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

### 29.1 Juicios y acciones legales

#### a. Juicios:

Al 30 de junio de 2010, el Grupo tiene juicios pendientes en su contra por demandas relacionadas con el giro normal de sus operaciones, ninguna de las cuales se estima que puedan tener un efecto material en los resultados de la Sociedad.

#### b. Prenda de acciones de Almagro S.A.

El 19 de noviembre de 2007, la Sociedad constituyó prenda por el 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.

c. 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:

c.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.

c.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.

c.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.

c.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.

c.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 Junio 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.

d. Socovesa S.A. ha emitido dos comfort letters a favor del Banco de Chile en relación con líneas de crédito otorgadas a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., una por hasta \$3.741.700.000 y la otra por hasta UF223.615. 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.

e. 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., una por hasta UF35.000. En virtud de dichos documentos, 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.

f. 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 dichos documentos, 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.

g. Inversión con garantía:

En el ítem "Otros activos financieros corrientes" se presentan Depósitos a Plazo con cláusula de endoso con garantía por parte del Banco Corpbanca en caso de disponer de ellos.

## 29.2 SANCIONES ADMINISTRATIVAS

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

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

Cauciones		
Tipo Documento	MONTO M\$	Subcontratista
Boleta en garantía	24.314	ASCESORES SCHINDLER CHILE S.A.
Boleta en garantía	51.558	ASFALTOS CHILENOS S.A.
Boleta en garantía	17.261	CONJUNTOS ESTRUCTURALES
Boleta en garantía	607.727	CONSTRUCTORA ANDREU LTDA
Boleta en garantía	17.500	CONSTRUCTORA DOMO LIMITADA
Boleta en garantía	11.837	CONSTRUCTORA ERNESTO LARA E HIJO LTDA
Boleta en garantía	106.259	EATHISA CHILE S.A.
Boleta en garantía	20.191	EBCO .S.A
Boleta en garantía	28.935	ETERSOL S.A.
Boleta en garantía	59.954	EXCAVACIONES JOMEX LIMITADA
Boleta en garantía	17.850	GASMI LIMITADA
Boleta en garantía	171.440	GLASSTECH S.A.
Boleta en garantía	216.303	INDUSTRIA TRANSFORMADORA DE MADERAS S.A.I.C
Boleta en garantía	10.000	INDUSTRIAS DUROMARMOL LTDA
Boleta en garantía	24.901	INGENIERIA Y SERVICIOS IZARCOM S.A.
Boleta en garantía	50.253	INLAC S.A.
Boleta en garantía	108.131	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ALHUNE LTDA
Boleta en garantía	375.582	JORGE SANHUESA AMESTICA
Boleta en garantía	10.766	LEONARDO ROSS SEGURIDAD ELECTRICA EIRL
Boleta en garantía	5.000	MELTEC S.A.
Boleta en garantía	33.126	MURANO S.A.
Boleta en garantía	5.472	NEC CHILE S.A.
Boleta en garantía	10.701	PARQUES HERNAN JOHNSON LTDA
Boleta en garantía	41.903	PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES TASCO LTDA
Boleta en garantía	9.815	SACOM
Boleta en garantía	242.390	TECNOLOGIA DE LA MADERA S.A.
Boleta en garantía	29.171	TEHMCO FABRICA DE PRODUCTOS DE PVC LTDA
Boleta en garantía	119.195	TRATAMIENTO DE AGUA MANANTIAL CHILE S.A.

Adicionalmente existen cheques recibidos de terceros por garantías al 30 de junio de 2010 por un monto total de M\$ 792.849.

Garantías Directas					
Acreedor de la garantía	Duedor	Relación	Tipo de garantía	Activos comprometidos	Valor Contable
				Tipo	
BANCO CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	ENDOSO EN GARANTIA	DEPOSITO A PLAZO	6.079.380
BANCO DE CHILE	SOCOVESA S.A.	MATRIZ	HIPOTECA	LOCALES COMERCIALES	101.770
BANCO DE CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	2.770.989
BANCO DE CHILE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	EXISTENCIAS - DPTOS.	12.611.657
BANCO BICE	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	3.782.422
BANCO SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	EXISTENCIAS - DPTOS.	3.581.943
BANCO SANTANDER	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	5.599.596
BANCO CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	3.515.876
BANCO CORPBANCA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	EXISTENCIAS - DPTOS.	16.700.870
BANCO BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	EXISTENCIAS - DPTOS.	4.796.168
BANCO BBVA	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	4.444.174
BANCO BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	EXISTENCIAS - DPTOS.	4.994.084
BANCO BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENO	942.860
BANCO ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	EXISTENCIAS - DPTOS.	9.114.646
BANCO ESTADO	ALMAGRO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENOS	6.509.355
BANCO DE CHILE	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S	FILIAL	HIPOTECA	OFICINAS ELIODORO YAÑEZ	3.498.356
BANCO ITAU	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENOS	1.138.662
BANCO DE CHILE	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A	FILIAL	HIPOTECA	TERRENOS	12.497.571
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOEN S.A	FILIAL	HIPOTECA	TERRENOS	7.778.818
BANCO DE CHILE	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENOS	2.968.302
BANCO DE CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENOS	195.314
BANCO ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENOS	9.716.971
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENOS	1.498.569
BANCO BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENOS	11.504.483
BANCO BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENOS	11.673.104
BANCO BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENOS	3.335.736
BANCO CORP BANCA	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENOS	4.630.022
INTERNACIONAL	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENOS	2.592.431
BANCO DE CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENOS	6.338.449
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENOS	4.465.493
BANCO BBVA	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENOS	1.099.926
BANCO BCI	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENOS	6.580.260
BANCO DE CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENOS	6.804.982
BANCO ESTADO	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENOS	7.427.138
BANCO BICE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	HIPOTECA	TERRENOS	1.470.094
BANCO BCI	ALMAGRO S.A.	FILIAL	PRENDA	PAGARES AFR	948.388
BANCO DE CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	PRENDA	ACCIONES DE FILIAL	2.120.216
BANCO ESTADO	SOCOVESA S.A.	MATRIZ	PRENDA	ACCIONES DE FILIAL	33.923.456
BANCO DE CHILE	SOCOVESA S.A.	MATRIZ	BOLETAS DE GARANTIAS	GARANTIA EJECUCION OBRAS	1.785.227
BANCO DE CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	BOLETAS DE GARANTIAS	GARANTIA EJECUCION OBRAS	1.845.214
BANCO SANTANDER	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	FILIAL	BOLETAS DE GARANTIAS	GARANTIA EJECUCION OBRAS	56.298
BANCO DE CHILE	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S	FILIAL	BOLETAS DE GARANTIAS	GARANTIA EJECUCION OBRAS	805.568
BANCO SANTANDER	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S	FILIAL	BOLETAS DE GARANTIAS	GARANTIA EJECUCION OBRAS	43.596
BANCO DE CHILE	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	FILIAL	BOLETAS DE GARANTIAS	GARANTIA EJECUCION OBRAS	896.030
<b>Total Garantías al 30/06/2010</b>					<b>235.184.464</b>

### 31. 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 30 de junio de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009, se detalla a continuación:

MEDIO AMBIENTE	30.06.2010	31.12.2009	1.01.2009
	M\$	M\$	M\$
Plantas elevadoras de aguas servidas	105.474	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
<b>Total</b>	<b>2.301.549</b>	<b>2.256.454</b>	<b>2.168.390</b>

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

### 32. 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	30.06.2010	30.06.2009
	M\$	M\$
Importe de los costos por intereses capitalizados	1.164.335	2.630.026
Tasa de capitalización de costos por intereses capitalizados	0,19%	0,49%

### 33. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

#### 33.1 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 y de la División Finanzas y Administración.

### **33.2 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 mantenimiento.

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.

### **33.3 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.

### **33.4 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 periodo

#### **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 se hacen frente a los pagos correspondientes de manera correcta.

### **34. HECHOS POSTERIORES**

Entre el 1 de julio y el 31 de agosto de 2010, fecha de emisión de estos estados financieros, no existen hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.