

## 6.1

# Estados Financieros Consolidados

**Deloitte.**

### *Informe de los Auditores Independientes*

A los señores Accionistas de Socovesa S.A.:

Hemos auditado los balances generales consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2008 y 2007 y los correspondientes estados consolidados de resultados y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas) es responsabilidad de la administración de Socovesa S.A. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, basada en las auditorías que efectuamos. No hemos auditado los estados financieros al 31 de diciembre de 2008 y 2007, de las coligadas indirectas Inversiones Los Andes S.A., Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda. e Inmobiliaria Los Bravos S.A., representando la inversión indirecta de la Sociedad en estas coligadas un 0,50% en 2008 (0,44% en 2007) del total de activos. Dichos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados, y nuestra opinión aquí expresada, en lo que se refiere a los importes incluidos de las coligadas indirectas Inversiones Los Andes S.A., Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda. e Inmobiliaria Los Bravos S.A., se basa únicamente en los informes emitidos por esos auditores. El Análisis Razonado y los Hechos Relevantes adjuntos no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a los mismos.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de errores significativos. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los importes e informaciones revelados en los estados financieros. Una auditoría también comprende una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la administración de la Sociedad, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, basada en nuestras auditorías y en los informes de otros auditores, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2008 y 2007 y los resultados de sus operaciones y el flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.

Como se explica en Nota 3 a los estados financieros, la Sociedad cambió el plazo de amortización de los intangibles "marca" y "menor valor" de 20 a 40 años, previa autorización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Febrero 20, 2009

**Juan Carlos Cabrol Bagnara**  
R.U.T.: 10.147.736-3



## Balance General

<b>ACTIVOS</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>CIRCULANTES:</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Disponible	2.012.682	2.324.291
Depósitos a plazo	-	-
Valores negociables (neto)	1.864.839	299.815
Deudores por venta (neto)	25.485.602	45.621.597
Documentos por cobrar (neto)	9.791.705	14.387.009
Deudores varios (neto)	2.554.001	2.371.889
Documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas	9.678.970	8.165.511
Existencias (neto)	222.131.827	205.584.046
Impuestos por recuperar	7.314.147	6.424.101
Gastos pagados por anticipado	617.778	769.768
Impuestos diferidos	537.955	599.917
Otros activos circulantes	1.023.241	4.678.674
Contratos de leasing (neto)	-	-
Activos para leasing (neto)	-	-
<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>283.012.747</b>	<b>291.226.618</b>
<b>ACTIVOS FIJOS:</b>		
Terrenos	2.317.376	2.273.528
Construcción y obras de infraestructura	12.071.947	13.430.822
Maquinarias y equipos	7.011.614	8.510.298
Otros activos fijos	10.352.734	10.706.521
Mayor valor por rentasación técnica del activo fijo	-	-
Depreciación (menos)	(8.595.671)	(8.940.506)
<b>TOTAL ACTIVOS FIJOS</b>	<b>23.158.000</b>	<b>25.980.663</b>
<b>OTROS ACTIVOS:</b>		
Inversiones en empresas relacionadas	3.077.129	2.787.095
Inversiones en otras sociedades	9.405	9.407
Menor valor de inversiones	12.905.311	48.385.432
Mayor valor de inversiones (menos)	-	-
Deudores a largo plazo	1.933.392	1.559.132
Documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas largo plazo	-	-
Impuestos diferidos a largo plazo	-	334.017
Intangibles	42.534.278	1.819.335
Amortización (menos)	(536.976)	(95.045)
Otros	196.227.011	152.796.941
Contratos de leasing largo plazo (neto)	-	-
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>256.149.550</b>	<b>207.596.314</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>562.320.297</b>	<b>524.803.595</b>

## Balance General

<b>PASIVOS CIRCULANTES:</b>	<b>2008 M\$</b>	<b>2007 M\$</b>
Obligaciones con bancos e instituciones financieras a corto plazo	218.352.047	175.525.928
Obligaciones con bancos e instituciones financieras largo plazo - porción corto plazo	10.227.461	4.229.099
Obligaciones con el público (pagarés)	-	-
Obligaciones con el público - porción corto plazo (bonos)	-	-
Obligaciones largo plazo con vencimiento dentro un año	-	-
Dividendos por pagar	7.460	-
Cuentas por pagar	14.427.506	13.020.296
Documentos por pagar	5.969.942	5.060.458
Acreedores varios	1.146.247	922.382
Documentos y cuentas por pagar empresas relacionadas	3.258.448	2.817.516
Provisiones	13.295.395	14.279.383
Retenciones	1.948.567	3.495.208
Impuesto a la renta	-	-
Ingresos percibidos por adelantado	9.298.541	11.061.549
Impuestos diferidos	-	-
Otros pasivos circulantes	-	418.299
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>277.931.614</b>	<b>230.830.118</b>
<b>PASIVOS A LARGO PLAZO:</b>		
Obligaciones con bancos e instituciones financieras	46.607.211	68.974.486
Obligaciones con el público largo plazo (bonos)	-	-
Documentos por pagar largo plazo	-	-
Acreedores varios largo plazo	2.069.754	2.718.866
Documentos y cuentas por pagar empresas relacionadas largo plazo	7.417.222	2.296.007
Provisiones largo plazo	-	352.484
Impuestos diferidos a largo plazo	6.539.553	-
Otros pasivos a largo plazo	6.149.645	4.791.639
<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>68.783.385</b>	<b>79.133.482</b>
<b>INTERÉS MINORITARIO</b>	<b>5.494.064</b>	<b>6.414.138</b>
<b>PATRIMONIO:</b>		
Capital pagado	130.694.573	130.694.573
Reserva revalorización capital	-	-
Sobreprecio en venta de acciones propias	49.597.095	49.700.423
Otras reservas	2.853.261	2.405.080
Utilidades retenidas	26.966.305	25.625.781
Reservas futuros dividendos	-	-
Utilidades acumuladas	18.940.517	8.330.535
Pérdidas acumuladas (menos)	-	-
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	8.025.788	17.295.246
Dividendos provisorios (menos)	-	-
(Déficit) Superávit acumulado período de desarrollo	-	-
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>210.111.234</b>	<b>208.425.857</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>562.320.297</b>	<b>524.803.595</b>

## Estado de Resultados

	2008 M\$	2007 M\$
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		
MARGEN DE EXPLOTACIÓN	38.992.201	40.038.507
Ingresos de explotación	213.388.709	203.443.684
Costos de explotación (menos)	(174.396.508)	(163.405.177)
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS (MENOS)	(19.077.515)	(15.019.189)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>19.914.686</b>	<b>25.019.318</b>
<b>RESULTADO FUERA DE EXPLOTACION</b>		
Ingresos financieros	584.738	365.952
Utilidad inversiones empresas relacionadas	156.251	34.740
Otros ingresos fuera de la explotación	2.493.836	1.685.218
Pérdida inversión empresas relacionadas (menos)	(77.223)	(249.056)
Amortización menor valor de inversiones (menos)	(338.264)	(1.033.202)
Gastos financieros (menos)	(18.708.365)	(13.661.520)
Otros egresos fuera de la explotación (menos)	(5.376.247)	(251.775)
Corrección monetaria	10.712.919	8.740.512
Diferencias de cambio	789	(14.963)
<b>RESULTADO FUERA DE EXPLOTACION</b>	<b>(10.551.566)</b>	<b>(4.384.094)</b>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA E ÍTEMES EXTRAORDINARIOS	9.363.120	20.635.224
IMPUESTO A LA RENTA	(2.010.951)	(3.070.195)
ÍTEMES EXTRAORDINARIOS	-	-
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES INTERÉS MINORITARIO</b>	<b>7.352.169</b>	<b>17.565.029</b>
<b>INTERÉS MINORITARIO</b>	<b>673.619</b>	<b>(269.783)</b>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) LÍQUIDA</b>	<b>8.025.788</b>	<b>17.295.246</b>
Amortización mayor valor de inversiones	-	-
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO</b>	<b>8.025.788</b>	<b>17.295.246</b>

## Estado de Flujo de Efectivo – Directo

	2008	2007
	M\$	M\$
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN:</b>		
Recaudación de deudores por venta	332.968.095	314.377.257
Ingresos financieros percibidos	13.449.544	14.696.997
Dividendos y otros repartos percibidos	74.690	-
Otros ingresos percibidos	516.398	1.260.478
Pago a proveedores y personal (menos)	(348.562.465)	(296.711.258)
Intereses pagados (menos)	(32.333.253)	(24.729.260)
Impuesto a la renta pagado (menos)	2.296.379	(231.292)
Otros gastos pagados (menos)	(942.987)	(2.907.286)
IVA y otros similares pagados (menos)	(1.505.403)	(189.727)
<b>FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN</b>	<b>(34.039.002)</b>	<b>5.565.909</b>
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Colocación de acciones de pago	5.311.951	89.114.373
Obtención de préstamos	107.471.264	117.826.638
Obligaciones con el público	-	-
Préstamos documentados de empresas relacionadas	-	-
Obtención de otros préstamos de empresas relacionadas	8.272.587	-
Otras fuentes de financiamiento	-	-
Pago de dividendos (menos)	(8.687.214)	(9.286.736)
Repartos de capital (menos)	-	(70.352)
Pago de préstamos (menos)	(67.936.470)	(86.041.296)
Pago de obligaciones con el público (menos)	-	-
Pago de préstamos documentados de empresas relacionadas (menos)	-	-
Pago de otros préstamos de empresas relacionadas (menos)	(3.164.100)	(15.856.444)
Pago de gastos por emisión y colocación de acciones (menos)	(263.097)	(3.007.480)
Pago de gastos por emisión y colocación de obligaciones con el público (menos)	-	-
Otros desembolsos por financiamiento (menos)	-	-
<b>FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>41.004.921</b>	<b>92.678.703</b>
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Ventas de activo fijo	546.446	354.801
Ventas de inversiones permanentes	16.587	-
Ventas de otras inversiones	-	-
Recaudación de préstamos documentados a empresas relacionadas	-	-
Recaudación de otros préstamos a empresas relacionadas	-	-
Otros ingresos de inversión	-	-
Incorporación de activos fijos (menos)	(3.910.200)	(2.268.389)
Pago de intereses capitalizados (menos)	-	-
Inversiones permanentes (menos)	(5.491.409)	(93.198.741)
Inversiones en instrumentos financieros (menos)	(33.941)	-
Préstamos documentados a empresas relacionadas (menos)	-	-
Otros préstamos a empresas relacionadas (menos)	(866.682)	1.216.042
Otros desembolsos de inversión (menos)	-	-
<b>FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(9.739.199)</b>	<b>(93.896.287)</b>
<b>FLUJO NETO TOTAL DEL PERÍODO</b>	<b>(2.773.280)</b>	<b>4.348.325</b>
<b>EFFECTO DE LA INFLACIÓN SOBRE EL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE</b>	<b>(347.326)</b>	<b>(381.712)</b>
<b>VARIACION NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE</b>	<b>(3.120.606)</b>	<b>3.966.613</b>
<b>SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE</b>	<b>6.998.127</b>	<b>3.031.514</b>
<b>SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE</b>	<b>3.877.521</b>	<b>6.998.127</b>

## Conciliación Flujo – Resultado

CONCILIACIÓN ENTRE EL FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN Y EL RESULTADO DEL EJERCICIO	2008 M\$	2007 M\$
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO</b>	<b>8.025.788</b>	<b>17.295.246</b>
<b>RESULTADO EN VENTA DE ACTIVOS:</b>		
(Utilidad) Pérdida en venta de activos fijos	(279.256)	(402.311)
Utilidad en venta de inversiones (menos)	-	(317.428)
Pérdida en venta de inversiones	-	339.745
(Utilidad) Pérdida en venta de otros activos	(22.442)	785
<b>RESULTADO EN VENTA DE ACTIVOS</b>	<b>(301.698)</b>	<b>(379.209)</b>
<b>CARGOS (ABONOS) A RESULTADO QUE NO REPRESENTAN FLUJO DE EFECTIVO:</b>		
Depreciación del ejercicio	1.718.843	1.737.101
Amortización de intangibles	557.245	94.312
Castigos y provisiones	808.847	1.440.347
Utilidad devengada en inversiones en empresas relacionadas (menos)	(156.251)	(34.740)
Pérdida devengada en inversiones en empresas relacionadas	77.223	249.056
Amortización menor valor de inversiones	338.264	1.033.202
Amortización mayor valor de inversiones (menos)	-	-
Corrección monetaria neta	(10.712.919)	(8.740.512)
Diferencia de cambio neto	(789)	14.963
Otros abonos a resultado que no representan flujo de efectivo (menos)	-	-
Otros cargos a resultado que no representan flujo de efectivo	2.193.422	497.178
<b>CARGOS (ABONOS) A RESULTADO QUE NO REPRESENTAN FLUJO DE EFECTIVO</b>	<b>(5.176.115)</b>	<b>(3.709.093)</b>
<b>VARIACIÓN DE ACTIVOS QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO (AUMENTOS) DISMINUCIONES:</b>		
Deudores por ventas	26.259.095	7.272.822
Existencias	(50.053.575)	4.894.438
Otros activos	12.217.931	(10.994.675)
<b>VARIACIÓN DE ACTIVOS QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO (AUMENTOS) DISMINUCIONES</b>	<b>(11.576.549)</b>	<b>1.172.585</b>
<b>VARIACIÓN DE PASIVOS QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO AUMENTOS (DISMINUCIONES):</b>		
Cuentas por pagar relacionadas con el resultado de la explotación	(18.834.802)	(2.913.650)
Intereses por pagar	(12.961.022)	(9.653.719)
Impuesto a la renta por pagar (neto)	4.698.506	3.664.683
Otras cuentas por pagar relacionadas con el resultado fuera de explotación	5.619.799	232.664
IVA y otros similares por pagar (neto)	(2.859.290)	(413.381)
<b>VARIACIÓN DE PASIVOS QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO AUMENTOS (DISMINUCIONES)</b>	<b>(24.336.809)</b>	<b>(9.083.403)</b>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL INTERÉS MINORITARIO</b>	<b>(673.619)</b>	<b>269.783</b>
<b>FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN</b>	<b>(34.039.002)</b>	<b>5.565.909</b>

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### 1. Inscripción en el Registro de Valores

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

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.

### 2. Criterios Contables Aplicados

**(i) Período contable:** Los estados financieros consolidados corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2008 y 2007.

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

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

**(iii) Bases de consolidación:** Los estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos, resultados y flujo efectivo de la Sociedad Matriz y las siguientes filiales (ver cuadro de sociedades incluidas en consolidación). En los estados financieros consolidados se han eliminado las transacciones efectuadas y los saldos entre las sociedades consolidadas y se dió reconocimiento a la participación del interés minoritario.

Ver cuadro de sociedades incluidas en la consolidación.

[1] La consolidación se materializa por el concepto de administración de acuerdo a la normativa vigente emitida por el Colegio de Contadores de Chile A.G. y la Superintendencia de Valores y Seguros.

[2] El 8 de octubre de 2007, Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A. adquirió 20 acciones en M\$ 20 equivalentes al 4% de participación.

2.1 SOCIEDADES INCLUIDAS EN LA CONSOLIDACIÓN

R.U.T.	NOMBRE SOCIEDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN			
		2008			2007
		DIRECTO	INDIRECTO	TOTAL	TOTAL
96.757.030-3	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	99,9990	0,0000	99,9990	99,9990
99.558.680-0	Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	99,9974	0,0000	99,9974	99,9974
96.782.090-3	Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	99,9996	0,0000	99,9996	99,9996
96.776.320-9	Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	99,9992	0,0000	99,9992	99,9992
99.507.190-8	Socovesa Asesorías Financieras S.A. (10)	0,0000	0,0000	0,0000	99,0000
96.791.150-K	Constructora Socovesa Valdivia S.A.	99,9500	0,0000	99,9500	99,9500
96.797.930-9	Constructora Socovesa Temuco S.A.	99,9750	0,0000	99,9750	99,9750
96.659.030-0	Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	0,0000	70,0000	70,0000	70,0000
96.862.350-8	Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	0,0000	70,0000	70,0000	70,0000
96.804.250-5	Sociedad Comercializadora Metropolitana S.A. (2)	0,0000	100,0000	100,0000	96,0000
77.854.650-7	Socovesa Inversiones Internacionales Ltda.	0,0000	100,0000	100,0000	100,0000
76.431.470-0	Constructora Los Bravos S.A.	0,0000	50,0000	50,0000	50,0000
96.789.820-1	Socovesa Ingeniería y Construcción S.A. (3)	99,9999	0,0000	99,9999	85,0000
96.711.210-0	Sociedad Comercializadora del Sur Valdivia S.A.	0,0000	100,0000	100,0000	100,0000
96.827.580-1	Sociedad Comercializadora del Sur Valdivia Dos S.A.	0,0000	100,0000	100,0000	100,0000
96.784.910-3	Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	0,0000	50,0000	50,0000	50,0000
96.786.480-3	Inmobiliaria Misiones S.A.	0,0000	50,0000	50,0000	50,0000
96.708.740-8	Sociedad Comercializadora del Sur Temuco S.A.	0,0000	100,0000	100,0000	100,0000
96.832.930-8	Sociedad Comercializadora del Sur Temuco Dos S.A.	0,0000	100,0000	100,0000	100,0000
96.900.290-6	Inmobiliaria Araucaria S.A.	0,0000	70,0000	70,0000	70,0000
76.646.780-6	Inmobiliaria El Montijo S.A. (1)	0,0000	33,3300	33,3300	33,3300
76.912.610-4	Consorcio Inmobiliario Macul S.A. (5)	0,0000	50,0000	50,0000	50,0000
95.345.000-3	Ascotan Inversiones S.A. (4)	0,0000	100,0000	100,0000	100,0000
96.521.360-0	Inmobiliaria Almagro Dos S.A. (4)	0,0000	100,0000	100,0000	100,0000
96.536.560-5	Viviendas S.A. (4)	0,0000	99,9900	99,9900	99,9900
86.356.400-K	Constructora Almagro S.A. (4)	0,0000	100,0000	100,0000	100,0000
77.403.700-4	Inmobiliaria Almagro Manquehue Ltda. (4)	0,0000	50,0000	50,0000	50,0000
96.853.770-9	Almagro División Arquitectura y Construcción S.A. (4)	0,0000	51,0000	51,0000	51,0000
96.853.800-4	Almagro División Contabilidad y Finanzas S.A. (4)	0,0000	63,0000	63,0000	63,0000
96.853.780-6	Almagro División Publicidad S.A. (4)	0,0000	51,0000	51,0000	51,0000
96.853.790-3	Almagro División Inmobiliaria S.A. (4)	0,0000	63,0000	63,0000	63,0000
96.853.810-1	Almagro División Comisión de Confianza S.A. (4)	0,0000	100,0000	100,0000	100,0000
88.452.300-1	Almagro S.A. (4)	99,9999	0,0001	100,0000	100,0000
76.954.790-8	Inmobiliaria Los Condores S.A. (6)	0,0000	66,6700	66,6700	66,6700
76.913.170-1	Inmobiliaria Linderos S.A. (7)	0,0000	55,0000	55,0000	55,0000
76.009.849-3	Inmobiliaria El Montijo Dos S.A. (1)	0,0000	33,3300	33,3300	0,0000
76.008.842-0	Constructora Socovesa - DeMussy S.A. (8)	0,0000	50,0000	50,0000	0,0000
76.026.047-9	Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A. (9)	99,9900	0,0000	99,9900	0,0000
99.586.120-8	Empresa Constructora Socovesa Tecsa S.A.	0,0000	50,0000	50,0000	50,0000

(3) El 5 de diciembre de 2008, Socovesa adquirió 149.999 acciones en M\$ 180.425, equivalente a 14,99% de participación.

(4) El 16 de agosto de 2007, Socovesa S.A. adquirió el 100% del grupo Almagro S.A. Actualmente Almagro S.A. se consolida y presenta filiales indirectas.

(5) El 15 de junio de 2007, la filial directa Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. aportó M\$ 5.000, equivalentes a 500 acciones y al 50% de participación.

(6) El 11 de diciembre de 2007, la filial directa Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. aportó M\$ 6.000.-, equivalentes a 600 acciones y al 66,67% de participación.

(7) El 31 de diciembre de 2007, la filial directa Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. aportó M\$ 55, equivalentes a 55 acciones y al 55% de participación.

(8) Al 31 de diciembre de 2008 Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., posee 500 acciones, equivalente al 50% de participación.

(9) El 26 de junio de 2008, Socovesa S.A. constituyó un capital no enterado de M\$ 2.000.000, equivalente al 99,99% de participación.

(10) Con fecha 24 de diciembre Socovesa S.A., compró 1 acción enterando el 100% de participación produciendo la disolución por absorción.

**(iv) Bases de presentación:** Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre 2007 se presentan actualizados extracontablemente en un 8,9%.

Ciertas cifras de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2007 han sido reclasificadas para fines comparativos.

**(v) Corrección monetaria:** Los estados financieros consolidados han sido actualizados mediante la aplicación de las normas de corrección monetaria de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile, con el objeto de reflejar los efectos de la variación en el poder adquisitivo de la moneda. Para estos efectos se considera principalmente la variación del Índice de Precios al Consumidor de 8,9% en 2008 (7,4% en 2007).

	2008	2007
	\$	\$
Unidad de Fomento (UF)	21.452,57	19.622,66
Dólar (US\$)	636,45	496,89

**(vi) Bases de conversión:** Los activos y pasivos en unidades de fomento y en dólares estadounidenses han sido convertidos a pesos de acuerdo a los siguientes valores vigentes al cierre de cada ejercicio:

**(vii) Valores negociables:** Corresponden a cuotas de fondos mutuos de renta fija que se presentan al valor de la cuota al cierre del ejercicio.

**(viii) Documentos por cobrar:** Los Mutuos y Letras Hipotecarias incluidos en este rubro, corresponden al importe recibido en pago por la porción financiada por las instituciones financieras, vía crédito hipotecario, del valor de venta de los inmuebles. Estos documentos se presentan a su valor de emisión reajustado de acuerdo con la variación de la unidad de fomento. Los intereses devengados de las letras hipotecarias entre la fecha de emisión y liquidación del instrumento se reconocen en resultados al momento de su liquidación. Las diferencias producidas en la venta de estos instrumentos con respecto a su valor par no producen efecto en resultado, debido a que éstas son de cargo o a favor del comprador.

**(ix) Existencias:** El Grupo Consolidado registra en este rubro los desembolsos efectuados, en virtud de contratos de construcción a suma alzada, y los terrenos para construir. Además, se incluyen los inmuebles para la venta, que incluyen los costos incurridos en la construcción de inmuebles y el costo de los terrenos adquiridos. Estos se presentan corregidos monetariamente.

El valor de las existencias cuya rotación se estima en más de un año plazo se presenta en el activo a largo plazo en el rubro otros. La rotación se estima sobre la base de los planes de ventas de inmuebles para los próximos 18 meses.

Las existencias de materiales se presentan valorizadas a su costo de adquisición corregido monetariamente.

Además, las sociedades constructoras incluidas en el grupo consolidado registran en este rubro las obras en ejecución que corresponden a contratos de construcción y reconocen contablemente los ingresos que generan estos contratos de acuerdo al grado de avance de la obra.

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

Las existencias de largo plazo al cierre de diciembre 2008 su costo contable no supera el valor neto de realización.

**(x) Estimación deudores incobrables:** Se establecen provisiones específicas y globales para las cuentas vigentes, que impliquen algún riesgo de incobrabilidad basados en la antigüedad de sus saldos.

**(xi) Activo fijo:** Los bienes del activo fijo se presentan al costo de adquisición, corregido monetariamente.

**(xii) Depreciación del activo fijo:** Las depreciaciones se determinan según el método lineal, considerando los años de vida útil restante de los bienes.

**(xiii) Activos en leasing:** Los contratos de arriendo que reúnen las características de un leasing financiero se contabilizan como activos fijos. Dichos bienes no son jurídicamente de propiedad de la Sociedad, por lo cual, mientras no ejerza la opción de compra, no puede disponer libremente de ellos.

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

Las inversiones en empresas relacionadas efectuadas a contar del 1 de enero de 2004 son valorizadas según el método del valor patrimonial (VP), de acuerdo a lo establecido en el Boletín Técnico No. 72 del Colegio de Contadores de Chile A.G., y en la Circular No. 1967 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

La inversión en la coligada indirecta Inversiones los Andes S.A. (Sociedad constituida en Argentina), mantiene sus registros en pesos Argentinos, por ser el país donde está establecida y opera, y han sido convertidos a pesos chilenos de acuerdo con las normas del Boletín Técnico No. 64 del Colegio de Contadores de Chile A.G.

**(xv) Menor valor de inversión:** Los saldos presentados en este rubro representan el exceso pagado por sobre el valor patrimonial proporcional (VPP) para inversiones efectuadas con anterioridad al 1 de enero de 2004 y el exceso pagado por sobre el valor patrimonial (VP) originado en las adquisiciones de acciones de empresas relacionadas efectuadas a contar del 1 de enero de 2004, de acuerdo con lo establecido en el Boletín Técnico No. 72 del Colegio de Contadores de Chile A.G. Estos menores valores están siendo amortizados en un plazo que considera el tiempo esperado de retorno de la inversión que es de 40 años, previa autorización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

**(xvi) Ingreso de explotación:** La Sociedad reconoce sus ingresos de acuerdo a lo establecido en el Boletín Técnico No. 70 del Colegio de Contadores de Chile A.G.

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

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

**(xvii) Intangibles:** Los derechos de aguas, servidumbres, pagos por la opción de compra y otros derechos, se presentan al costo de adquisición corregido monetariamente, neto de amortizaciones, conforme a la normativa contenida en el Boletín Técnico No. 55 del Colegio de Contadores de Chile A.G. El período de amortización que se aplica es de 8 años, contados desde la fecha de pago o fecha de escritura. Los intangibles determinados en el valor justo se amortizan en 40 años, previa autorización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

**(xviii) Software computacional:** La Sociedad activa los paquetes computacionales comprados y los amortiza en el período de seis años. El monto por este concepto está clasificado en el ítem Otros Activos Fijos.

**(xix) Gastos de investigación y desarrollo:** La Sociedad no ha incurrido en gastos de investigación y desarrollo, por conceptos e importes que requieren ser expuestos detalladamente conforme a lo definido en Circular No. 1.819 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

**(xx) Impuesto a la renta e impuestos diferidos:** La Sociedad matriz y sus filiales determinan el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada para fines tributarios.

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

**(xxi) Vacaciones:** El costo anual de las vacaciones del personal es reconocido sobre base devengada.

**(xxii) Contratos de compra venta a futuro de moneda y contratos derivados Swap de tasas:** Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, existen contratos de compraventa de monedas a futuro y Swap de tasas. Estos contratos fueron definidos de cobertura de partidas existentes y han sido contratados y designados como instrumentos de cobertura contra la variación del tipo de cambio y tasas de interés, y se registran de acuerdo a lo establecido en el Boletín Técnico No. 57 de Colegio de Contadores de Chile.

**(xxiii) Transacción de venta con retroarrendamiento:** Los resultados obtenidos en la venta de activos fijos con pacto de retroarrendamiento financiero se difieren en el tiempo. Los activos fijos se mantienen por su valor registrado antes de la operación, y los fondos recibidos se registran en "Obligaciones por Leasing Neto de Intereses Diferido por Leasing".

**(xxiv) Operaciones de factoring:** Las cesiones de documentos por cobrar e impuestos por recuperar a instituciones de factoring, en las cuales el Grupo mantiene la responsabilidad de su cobro, se registran como la obtención de un crédito financiero con garantía de documento.

**(xxv) Gastos de emisión y colocación de acciones:** Los gastos de emisión y colocación de acciones se presentan en el patrimonio, en el rubro "Sobreprecio en Venta de Acciones".

**(xxvi) Operaciones con pacto de retroventa:** Los instrumentos financieros con compromiso de retroventa, son valorizados al costo de adquisición más intereses, determinados según la tasa de interés pactada al momento de suscribir el compromiso. Estas operaciones se encuentran clasificadas bajo el rubro "Otros Activos Circulantes".

**(xxvii) Estados de flujo de efectivo:** Para propósitos del flujo de efectivo se ha considerado como efectivo y efectivo equivalente los saldos del disponible, inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija y operaciones con pactos de retroventa, clasificadas en el rubro "Otros Activos Circulantes".

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

### 3. Cambios Contables

A contar del 1 de enero de 2008, la Sociedad cambió el plazo de amortización de los intangibles "marca" y menor valor de 20 a 40 años. Dicho cambio significó un abono a los resultados del ejercicio, ascendente a M\$ 478.974, previa autorización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Dicho importe se encuentra registrado dentro del rubro "Otros Ingresos Fuera de la Explotación" (Nota 22).

Al 31 de Diciembre de 2008 y 2007 no se han producido otros cambios contables que informar.

### 4. Valores Negociables

#### 4.1 COMPOSICIÓN DEL SALDO

INSTRUMENTOS	VALOR CONTABLE	
	2008	2007
Acciones	-	-
Bonos	-	-
Cuotas de fondos mutuos	1.864.839	299.815
Cuotas de fondos de inversión	-	-
Pagarés de oferta pública	-	-
Letras hipotecarias	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.864.839</b>	<b>299.815</b>

## 5. Deudores de Corto y Largo Plazo

El detalle de los deudores por ventas es el siguiente:

	2008 M\$	2007 M\$
Cientes venta viviendas	19.033.779	41.512.452
Cientes contratos suma alzada	5.425.099	3.521.095
Cientes ventas varias	1.026.724	588.050
<b>TOTAL</b>	<b>25.485.602</b>	<b>45.621.597</b>

### 5.1 DEUDORES CORTO Y LARGO PLAZO

RUBRO	CIRCULANTES						LARGO PLAZO		
	HASTA 90 DÍAS		MAS DE 90 HASTA 1 AÑO		SUBTOTAL	TOTAL CIRCULANTE (NETO)		2008	2007
	2008	2007	2008	2007		2008	2007		
Deudores por ventas	22.394.160	45.099.495	3.165.602	581.795	25.559.762	25.485.602	45.621.597	-	-
Estimación deudores incobrables	-	-	-	-	74.160	-	-	-	-
Documentos por cobrar	9.145.644	13.186.810	878.690	1.456.934	10.024.334	9.791.705	14.387.009	1.392.005	1.557.144
Estimación deudores incobrables	-	-	-	-	232.629	-	-	-	-
Deudores varios	2.598.809	2.095.822	-	374.174	2.598.809	2.554.001	2.371.889	541.387	1.988
Estimación deudores incobrables	-	-	-	-	44.808	-	-	-	-
<b>TOTAL DEUDORES LARGO PLAZO</b>								<b>1.933.392</b>	<b>1.559.132</b>

## 6. Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas

### 6.1 DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

R.U.T.	SOCIEDAD	CORTO PLAZO		LARGO PLAZO	
		2008	2007	2008	2007
00000001-9	Inversiones Los Andes S.A. (1)	193.545	164.374	-	-
76349710-0	Inmobiliaria Los Bravos S.A.	5.674.347	6.681.171	-	-
84913100-1	Diserco Ltda.	104.726	101.557	-	-
99526730-6	Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	140.930	134.894	-	-
88745400-0	Inmobiliaria y Urbanizaciones Manquehue Ltda.	1.049.499	1.046.840	-	-
76017300-2	Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	167.414	32.839	-	-
87825600-K	Empresa Constructora DeMussy Ltda. (2)	2.348.509	-	-	-
96655110-0	Agrícola San José de Peralillo	-	3.836	-	-
<b>TOTALES</b>		<b>9.678.970</b>	<b>8.165.511</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Los saldos por cobrar y pagar a empresas relacionadas corresponden principalmente a traspasos de fondos para capital de trabajo. La mayoría están expresados en unidades de fomentos y devengan un interés promedio del 4,0% anual en 2008 (4,6% anual en 2007).

(1) La deuda por cobrar con Inversiones Los Andes S.A. se encuentra expresada en dólares y no devenga intereses.

(2) Esta cuenta por cobrar se encuentra principalmente provisionada de acuerdo a lo revelado en Nota 18 de los estados financieros.

### 6.2 DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

R.U.T.	SOCIEDAD	CORTO PLAZO		LARGO PLAZO	
		2008	2007	2008	2007
91300000-5	Empresa Constructora Tecsa S.A.	3.257.141	2.242.816	-	-
76239420-0	Asesorías Profesionales La Cumbre Ltda.	1.307	41.578	-	-
96817000-7	Soc. Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	-	-	130.176	309.806
84680300-9	Constructora Estacion Parque Ltda.	-	-	666.005	638.120
99012000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros	-	266.550	3.579.515	1.219.866
76600790-2	Inmobiliaria FCG Ltda.	-	266.572	1.156.511	-
76852520-K	Fondo de Inversión Siena Privado	-	-	1.885.015	128.215
<b>TOTAL</b>		<b>3.258.448</b>	<b>2.817.516</b>	<b>7.417.222</b>	<b>2.296.007</b>

## 6.3 TRANSACCIONES

SOCIEDAD	R.U.T.	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCIÓN	2008		2007	
				MONTO	EFFECTO EN RESULTADOS (CARGO)/ABONO	MONTO	EFFECTO EN RESULTADOS (CARGO)/ABONO
Inversiones Radal S.A.	76.414.580-1	Accionistas comunes	Intereses devengados	-	-	331.644	[331.644]
		Accionistas comunes	Reajustes devengados	-	-	349.433	[349.433]
		Accionistas comunes	Trasposos de fondos cargos	-	-	9.981.781	-
		Accionistas comunes	Trasposos de fondos abonos	-	-	16.323.227	-
Diserco Ltda.	84.913.100-1	Accionistas comunes	Intereses devengados	3.890	3.890	4.303	-
		Accionistas comunes	Reajustes devengados	8.795	8.795	6.559	-
		Accionistas comunes	Trasposos de fondos abonos	1.206	-	1.284	-
Constructora Estación Parque Ltda.	84.680.300-9	Accionistas comunes	Intereses devengados	27.858	27.858	27.858	27.858
		Accionistas comunes	Reajustes devengados	4.1.090	41.090	41.090	41.090
		Accionistas comunes	Trasposos de fondos cargos	1.206	-	1.284	-
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	76.017.300-2	Coligada indirecta	Intereses devengados	3.976	3.976	-	-
		Coligada indirecta	Reajustes devengados	7.478	7.478	-	-
		Coligada indirecta	Trasposos de fondos cargos	155.962	-	-	-
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	96.817.000-7	Coligada indirecta	Intereses devengados	2.970	2.970	17.939	[17.939]
		Coligada indirecta	Reajustes devengados	1.358	1.358	10.854	[10.854]
		Coligada indirecta	Trasposos de fondos cargos	814.441	-	915.559	-
		Coligada indirecta	Trasposos de fondos abonos	970.364	-	888.436	-
Inmobiliaria Los Bravos S.A.	76.349.710-0	Coligada indirecta	Intereses devengados	343.951	343.951	-	-
		Coligada indirecta	Reajustes devengados	622.662	622.662	-	-
		Coligada indirecta	Trasposos de fondos cargos	6.837.956	-	-	-
		Coligada indirecta	Traspaso de fondos abonos	8.265.363	-	6.394.568	-
Inmobiliaria FCG Ltda.	76.600.790-2	Acc. Soc. filial indirecta	Intereses devengados	35.382	[35.382]	5.869	[5.869]
		Acc. Soc. filial indirecta	Reajustes devengados	75.709	[75.709]	13.976	[13.976]
		Acc. Soc. filial indirecta	Trasposos de fondos abonos	800.634	-	246.727	-
Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros	99.012.000-5	Acc. Soc. filial indirecta	Intereses devengados	124.381	[124.381]	-	-
		Acc. Soc. filial indirecta	Reajustes devengados	276.981	[276.981]	-	-
		Acc. Soc. filial indirecta	Trasposos de fondos abonos	2.443.215	-	-	-
Fondo de Inversión Privado Siena	76.852.520-K	Acc. Soc. filial indirecta	Intereses devengados	67.481	[67.481]	-	-
		Acc. Soc. filial indirecta	Reajustes devengados	179.493	[179.493]	658	-
		Acc. Soc. filial indirecta	Trasposos de fondos cargos	-	-	5.445	-
Empresa Constructora Tecsa S.A.	91.300.000-5	Acc. Soc. filial indirecta	Intereses devengados	115.546	115.546	76.840	[76.840]
		Acc. Soc. filial indirecta	Reajustes devengados	247.026	247.026	116.953	[116.953]
		Acc. Soc. filial indirecta	Trasposos de fondos cargos	908.994	-	78.370	-
		Acc. Soc. filial indirecta	Traspaso de fondos abonos	57.994	-	2.127.395	-
Inmobiliaria y Urbanizadora Manquehue Ltda.	88.745.400-0	Accionistas comunes	Vta. Viviendas en vta.	25.093	-	-	-
		Acc. Soc. filial indirecta	Contrat. seguros	-	-	33.058	27.461
		Acc. Soc. filial indirecta	Pago contrat. seguros	-	-	33.091	-
		Acc. Soc. filial indirecta	Indemnización recibidas	-	-	17.722	-
Agrícola San José de Peralillo S.A.	96.655.110-0	Acc. Soc. filial indirecta	Pago cuentas arriendo	-	-	227.159	-
		Acc. Soc. filial indirecta	Cobro facturas emitidas	3.523	-	-	-
		Acc. Soc. filial indirecta	Facturas emitidas	89	-	-	3.837
Asesorías y Servicios Profesionales La Cumbre Ltda.	76.239.420-0	Coligada indirecta	Intereses devengados	443	[443]	-	-
		Coligada indirecta	Reajustes devengados	741	[741]	-	-
		Coligada indirecta	Traspaso de fondos cargos	263.700	-	-	-
		Coligada indirecta	Traspaso de fondos abonos	225.396	-	-	-
Empresa Constructora DeMussy Ltda.	87.825.600-K	Coligada indirecta	Intereses devengados	51.465	51.465	-	-
		Coligada indirecta	Reajustes devengados	135.018	135.018	-	-
		Coligada indirecta	Traspaso de fondos cargos	5.317.449	-	-	-
		Coligada indirecta	Traspaso de fondos abonos	3.346.737	-	-	-
		Accionistas comunes	Intereses devengados	-	-	663.335	-
Fondo de Inversiones Privado Raulí	00.000.001-9	Accionistas comunes	Reajustes devengados	-	-	913.147	-
		Accionistas comunes	Servicio de administración	-	-	7.593	-
		Accionistas comunes	Traspaso fondos cargos	-	-	15.811.055	-
		Accionistas comunes	Traspaso fondos cargos	-	-	-	-
Inversiones Los Andes S.A.	0-E	Filial	Diferencia de cambio	42.394	42.394	14.963	-
		Filial	Traspaso de fondos abonos	-	-	38.361	-
Inersa S.A.	59.025.130-5	Accionistas comunes	Reajustes devengados	-	-	131	-
		Accionistas comunes	Traspaso de fondos abonos	-	-	65.935	-
Trento S.A.	96.590.900-1	Accionistas comunes	Suscripción acc. Alba	-	-	8.034	-
		Accionistas comunes	Pago suscripción acc. Alba	-	-	8.034	-
Inmobiliaria y Urbanizadora Manquehue Ltda.	88.745.400-0	Accionistas comunes	Suscripción acc. Alba	-	-	250.470	-
Edimburgo Inversiones Ltda.	79.784.500-0	Accionistas comunes	Suscripción acc. Alba	-	-	79.579	-
		Accionistas comunes	Pago suscripción acc. Alba	-	-	79.579	-

## 6.3 TRANSACCIONES (CONTINUACIÓN)

SOCIEDAD	R.U.T.	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCIÓN	2008		2007	
				MONTO	EFEECTO EN RESULTADOS (CARGO)/ABONO	MONTO	EFEECTO EN RESULTADOS (CARGO)/ABONO
Asesorías e Inv. Hre Ltda.	77.374.280-4	Accionistas comunes	Pago suscripción acc. Alba	-	-	86.662	-
		Accionistas comunes	Asesorías recibidas	-	-	1.498	-
		Accionistas comunes	Pago asesorías recibidas	-	-	1.498	-
		Accionistas comunes	Suscripción acc. Alba	-	-	7.810	-
		Accionistas comunes	Pago suscripción acc. Alba	-	-	7.810	-
Pataguas S.A.	96.672.330-0	Accionistas comunes	Suscripción acc. Alba	-	-	56.211	-
		Accionistas comunes	Pago suscripción acc. Alba	-	-	56.211	-
Servicios Alto Maipo Ltda.	86.253.400-K	Accionistas comunes	Préstamos socios	-	-	513.974	-
		Accionistas comunes	Suscripción acc. Alba	-	-	42.718	-
		Accionistas comunes	Pago suscripción acc. Alba	-	-	42.718	-
Consultora Arko Ltda	78.499.740-5	Accionistas comunes	Suscripción acc. Alba	-	-	230	-
		Accionistas comunes	Pago suscripción acc. Alba	-	-	24	-
Inversiones Trafalgar Ltda.	79.802.070-6	Accionistas comunes	Suscripción acc. Alba	-	-	29.708	-
		Accionistas comunes	Pago de suscripción acc. Alba	-	-	29.708	-
Inversiones Don Diego S.A.	99.547.710-6	Accionistas comunes	Suscripción acc. Alba	-	-	118.564	-
		Accionistas comunes	Pago suscripción acc. Alba	-	-	118.564	-
Renato Stewart Gómez	1.923.967-5	Accionistas comunes	Abono a terreno	-	-	640.180	-
		Accionistas comunes	Suscripción acc. Alba	-	-	1.457	-
		Accionistas comunes	Pago suscripción acc. Alba	-	-	1.457	-
Renato Stewart Letelier	6.374.736-K	Accionistas comunes	Abono a terreno	-	-	156.649	-
Isabel Stewart L.	6.066.810-8	Accionistas comunes	Abono a terreno	-	-	197.753	-
Maria Stewart L.	7.035.617-1	Accionistas comunes	Abono a terreno	-	-	175.491	-
Patricia Stewart L.	10.960.364-3	Accionistas comunes	Abono a terreno	-	-	204.211	-
Hugo Stewart L.	6.377.135-K	Accionistas comunes	Abono a terreno	-	-	204.227	-
Juan Antonio Galmez P.	4.882.618-0	Accionistas comunes	Facturas emitidas	-	-	5.811	-
		Accionistas comunes	Cobro facturas emitidas	-	-	5.811	-
José Reyes Reyes	6.974.600-4	Accionistas comunes	Facturas emitidas	-	-	218	-
		Accionistas comunes	Cobro facturas emitidas	-	-	218	-
Inversiones Irlanda S.A.	96.874.790-8	Accionistas comunes	Suscripción acc. Alba	-	-	4.065	-
		Accionistas comunes	Pago suscripción acc. Alba	-	-	4.065	-
Juan Andres Fontaine y A.	96.583.390-0	Relacionados con director	Asesorías	4.756	(4.756)	35.055	(35.055)
Fontaine Consultores S.A.	96.617.730-6	Relacionados con director	Asesorías	12.369	(12.369)	13.570	(13.570)
Barros y Errázuriz Abogados	79.806.660-9	Relacionados con director	Asesorías	248.129	(248.129)	303.588	(303.588)
Dominguez y Etchegaray Ltda.	78.493.280-K	Relacionados con director	Asesorías	3.559	(3.559)	33.773	(33.773)
Asesorías e Inveriones GGHM Ltda.	77.983.580-4	Relacionados con director	Asesorías	4.738	(4.738)	34.958	(34.958)
Industrial Forestal Mafinsa S.A.	96.636.570-6	Relacionados con director	Asesorías	-	-	20.315	(20.315)
BICE Vida Cía. Seguros	96.656.410-5	Accionistas comunes	Compra terreno	-	-	7.054.880	-
		Accionistas comunes	Abono a terreno	-	-	7.054.880	-
Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros	99.012.000-5	Accionistas comunes	Traspaso de fondos cargos	630.000	-	-	-

## 7. Existencias

El detalle de las Existencias es el siguiente:

	2008	2007
	M\$	M\$
Terrenos	21.901	6.194.656
Inventarios	3.864.706	4.693.494
Obras en ejecución	86.479.705	99.467.671
Viviendas terminadas	128.798.431	94.154.831
Viviendas recibidas en parte pago	2.967.084	1.073.394
<b>TOTAL</b>	<b>222.131.827</b>	<b>205.584.046</b>

## 8. Impuestos Diferidos e Impuestos a la Renta

La Sociedad Matriz al 31 de diciembre de 2008 y 2007 no constituyó provisión por impuesto renta de primera categoría por presentar pérdidas tributarias del período ascendentes a M\$ 1.060.104 y M\$ 1.892.369, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el detalle de impuestos por recuperar (pagar) del Grupo Consolidado es el siguiente:

	2008 M\$	2007 M\$
Gasto neto por impuesto a la renta	(3.662.788)	(3.978.124)
Crédito por contribuciones	113.183	-
Otros impuestos	12.428	38.147
<b>CARGO POR IMPUESTO A LA RENTA (1)</b>	<b>(3.537.177)</b>	<b>(3.939.977)</b>
Cargos por impuesto a la renta	(3.537.177)	(3.939.977)
Pagos provisionales mensuales	4.253.575	4.479.001
Crédito especial constructoras	3.699.698	4.452.814
Iva crédito fiscal	800.559	201.699
Impuesto renta año AT 2008	6.802	-
Solicita devolución de FUT AT 2009	1.501.519	968.532
Créditos de activos fijos	118	15.633
Gasto de capacitación	216.676	154.361
Absorción de pérdida tributaria	39.473	-
Otros créditos	332.904	92.038
<b>TOTAL IMPUESTO POR RECUPERAR (2)</b>	<b>7.314.147</b>	<b>6.424.101</b>

(1) Gasto neto por impuesto a la renta, incluye impuestos corrientes e impuestos diferidos.

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

(3) Estos saldos corresponden a la determinación del impuesto diferido de los items de activos y pasivos que componen la determinación del Valor Justo de la Sociedad Almagro S.A. (intangibles, existencias y activos fijos). El impuesto diferido del activo fijo incluye M\$ 65.433 por estos conceptos.

## 8.1 IMPUESTOS DIFERIDOS

CONCEPTOS	2008				2007			
	IMPUESTO DIFERIDO ACTIVO		IMPUESTO DIFERIDO PASIVO		IMPUESTO DIFERIDO ACTIVO		IMPUESTO DIFERIDO PASIVO	
	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO
<b>DIFERENCIAS TEMPORARIAS</b>								
Provisión cuentas incobrables	57.368	-	-	-	63.589	-	-	-
Ingresos anticipados	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisión de vacaciones	218.630	-	-	-	215.817	-	-	-
Amortización intangibles	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos en leasing	-	-	-	870.533	-	-	-	922.203
Gastos de fabricación	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación activo fijo	-	-	-	-	-	-	-	-
Indemnización años de servicio	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros eventos	-	-	-	35.440	87.305	1.516	-	-
Gratificación voluntaria	17.844	-	-	-	20.303	-	-	-
Pérdida tributaria	177.522	846.460	-	-	20.810	570.891	-	-
Provisión documentos protestados	-	-	-	-	95.422	-	-	-
Activos fijos	-	-	-	23.002	-	-	-	37.772
Provisión gastos post venta	87.781	11.284	-	-	96.671	72.558	-	-
Obligaciones por leasing	-	474.172	-	-	-	593.398	-	-
Intangible (3)	-	-	22.858	6.415.144	-	-	-	-
Existencias (3)	-	-	-	749.046	-	-	-	-
Activo fijo a valor justo (3)	-	-	-	65.433	-	-	-	-
Provisiones	133.860	-	-	-	-	-	-	-
Forward	-	-	158.522	-	-	-	-	-
Provisión contingencia Soco-Mussy	-	362.089	-	40.487	-	-	-	-
Otros	26.330	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas complementarias-neto de amortización	-	-	-	47.682	-	-	-	55.629
Provisión de valuación	-	82.155	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>719.335</b>	<b>1.611.850</b>	<b>181.380</b>	<b>8.151.403</b>	<b>599.917</b>	<b>1.238.363</b>	<b>-</b>	<b>904.346</b>

## 8.2 IMPUESTOS A LA RENTA

ITEM	2008	2007
Gasto tributario corriente (provisión impuesto)	(3.537.177)	(3.939.977)
Ajuste gasto tributario (ejercicio anterior)	(21.021)	(60.627)
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	696.487	889.064
Beneficio tributario por pérdidas tributarias	823.418	779.486
Efecto por amortización de cuentas complementarias de activos y pasivos diferidos	(7.949)	(1.811)
Efecto en activos o pasivos por impuesto diferido por cambios en la provisión de evaluación	-	-
Otros cargos o abonos en la cuenta	35.291	(736.330)
<b>TOTALES</b>	<b>(2.010.951)</b>	<b>(3.070.195)</b>

## 9. Otros Activos Circulantes

El detalle de los Otros Activos Circulantes es el siguiente:

	2008 M\$	2007 M\$
Operaciones de cobertura (Nota 26)	932.479	-
Consortio Corredores de Bolsa (1)	-	4.374.021
Garantía compra terreno El Montijo	70.000	-
Otros	20.762	304.653
<b>TOTAL</b>	<b>1.023.241</b>	<b>4.678.674</b>

(1) Corresponde a operaciones con pacto de retroventa con vencimiento al 2 de enero de 2008 que se incluyen en el saldo final del efectivo y efectivo equivalente (ver Nota 25).

**10. Activos Fijos**

El detalle es el siguiente:

	2008 M\$	2007 M\$
Terrenos	2.317.376	2.273.528
Construcciones y obras de infraestructura	12.071.947	13.430.822
Maquinarias y equipos	7.011.614	8.510.298
<b>Otros activos fijos:</b>		
Activos en leasing (1)	5.610.818	5.571.741
Herramientas y equipos livianos	-	518.689
Muebles de oficina	1.889.374	1.057.039
Maquinaria de oficina	1.278.712	1.234.408
Otros	1.573.830	2.324.644
Depreciación acumulada construcciones	(1.042.811)	(1.089.307)
Depreciación acumulada maquinarias y equipos	(3.934.266)	(4.759.391)
Depreciación acumulada otros activos fijos	(3.618.594)	(3.091.808)
<b>TOTAL</b>	<b>23.158.000</b>	<b>25.980.663</b>

La depreciación cargada a los resultados del ejercicio asciende a M\$ 1.718.843 (M\$ 1.737.101 en 2007) y se presentan en el rubro costo de explotación M\$ 728.698 (M\$ 857.134 en 2007) y en gastos de administración y ventas por M\$ 990.145 (M\$ 879.967 en 2007).

(1) La Sociedad filial Almagro S.A. ha adquirido activos fijos, mediante leasing financieros, que de acuerdo a las características de los contratos, se clasificaron como "Otros Activos Fijos" al valor actual de los mismos de acuerdo a las siguientes condiciones financieras (ver hoja 2).

La diferencia entre el valor nominal de los contratos y el valor actual, se contabilizó con cargo a la cuenta "Intereses Diferidos en Leasing". Al 31 de diciembre 2008 y 2007, dichos bienes se presentan netos de depreciación en la cuenta "Activos en Leasing" por M\$ 4.692.779 y M\$ 4.940.022 respectivamente. Dado que existen contratos vigentes con el Banco de Chile, Banco BCI, Banco BBVA y BancoEstado, estos bienes no son de propiedad ni de libre disponibilidad de la Sociedad mientras no se ejerza la opción de compra.

El valor de la obligación por dichos contratos vigentes al 31 de diciembre de 2008, se muestra clasificado dentro del rubro "Acreedores Varios" en el pasivo de corto y largo plazo (Notas 34 y 37) de acuerdo al vencimiento de las cuotas, deducidos los intereses diferidos, según el siguiente detalle:

	2008			2007		
	CORTO PLAZO M\$	LARGO PLAZO M\$	TOTAL M\$	CORTO PLAZO M\$	LARGO PLAZO M\$	TOTAL M\$
Obligaciones por leasing	824.734	2.328.261	3.152.995	907.609	3.079.591	3.987.200
Intereses diferidos en leasing	(105.240)	(258.507)	(363.747)	(135.884)	(360.728)	(496.612)
<b>TOTALES</b>	<b>719.494</b>	<b>2.069.754</b>	<b>2.789.248</b>	<b>771.725</b>	<b>2.718.863</b>	<b>3.490.588</b>

SOCIEDAD	TIPO DE ACTIVO	PLAZO	MONEDA	VENCIMIENTO	ACREEDOR
Almagro S.A.	Edificio corporativo	144 meses	UF	30-05-2017	Banco de Chile
Ascotan Invers S.A.	Equipo: Grúa torre	48 meses	UF	15-04-2009	Banco BCI
Ascotan Invers S.A.	Equipo: 2 plataf.elevad. por cremallera	48 meses	UF	25-04-2009	Banco BCI
Ascotan Invers S.A.	Equipo: 2 grúas Plumas estacionaria	48 meses	UF	23-09-2009	Banco de Chile
Ascotan Invers S.A.	Equipo: moldaje y paneles	48 meses	UF	15-03-2010	Banco de Chile
Ascotan Invers S.A.	Equipo: Andamio Cremallera Bimastill	36 meses	UF	25-05-2009	Banco BCI
Ascotan Invers S.A.	Equipo: Sistema Moldaje Vigas y muros	36 meses	UF	25-07-2009	Banco de Chile
Ascotan Invers S.A.	Equipo: Moldajes para muros	48 meses	UF	05-10-2010	Banco BCI
Ascotan Invers S.A.	Equipo: Ascensor personal	48 meses	UF	13-12-2010	Banco de Chile
Ascotan Invers S.A.	Equipo: Grúa Pluma estacionaria	48 meses	UF	20-04-2011	BancoEstado
Ascotan Invers S.A.	Equipo: Moldaje Peri	48 meses	UF	01-06-2011	Banco BBVA
Ascotan Invers S.A.	Equipo: Moldajes	48 meses	UF	13-09-2011	Banco de Chile
Ascotan Invers S.A.	Equipo: Ascensor Personal Hidro Mobile	48 meses	UF	16-10-2011	Banco BBVA
Ascotan Invers S.A.	Equipo: Alzaprimas	48 meses	UF	29-14-2012	Banco BBVA
Constructora Almagro S.A.	6 Camionetas Nissan Terrano diesel 4x2	48 meses	UF	15-05-2011	Banco BCI
Constructora Almagro S.A.	4 Camionetas Nissan Terrano diesel 4x2	48 meses	UF	06-08-2011	Banco de Chile

**11. Transacciones de Venta con Retroarrendamiento**

La Sociedad filial Almagro S.A. celebró con fecha 28 de octubre de 2004 un contrato de venta con retroarrendamiento 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 "Otros Activos Fijos" (Nota 10).

Las principales características del contrato son:

SOCIEDAD	TIPO DE ACTIVO	PLAZO	TASA ANUAL	MONEDA	VENCIMIENTO	ACREEDOR
Almagro S.A.	Of 502 Edif. Corp	144 meses	5,08%	UF	28-10-2016	Banco de Chile

El precio de compraventa fue de M\$ 218.915 (monto actualizado), el valor nominal del contrato es de M\$ 279.440 (monto actualizado), produciéndose una pérdida a diferir en el mismo período de vida útil del bien por un monto de M\$ 60.525 (monto actualizado). El saldo de la pérdida por amortizar corresponde a M\$ 55.498 y el monto cargado a resultado en el período es de M\$ 1.206.

**12. Inversiones en Empresas Relacionadas**

A continuación se detalla la conciliación del valor Patrimonial de Almagro S.A., al 31 de diciembre de 2008:

	2008 M\$
Patrimonio valor libro	51.164.026
<b>Detalle de activos a valor justo:</b>	
Marca (Nota 14)	37.185.190
Software (Nota 14)	485.572
Base de Datos (Nota 14)	65.377
Existencias (Nota 15)	410.007
Otros (Existencias a Largo Plazo Nota 15)	2.451.732
Activo fijo neto	384.899
Impuestos diferidos (Nota 8)	(7.229.623)
<b>VALOR PATRIMONIAL (VP)</b>	<b>84.917.180</b>

La evaluación y determinación del valor justo inicial, el cual permitió calcular el valor adicional de los activos y pasivos a valor justo iniciales, fue realizada por los profesionales externos de la Sociedad.

### 12,1 DETALLE DE LAS INVERSIONES

R.U.T.	SOCIEDAD	PAÍS DE ORIGEN	MONEDA DE CONTROL DE LA INVERSIÓN	Nº DE ACCIONES	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN		PATRIMONIO SOCIEDADES		RESULTADO DEL EJERCICIO		RESULTADO DEVENGADO		VP / VPP		VALOR CONTABLE DE LA INVERSIÓN	
					2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
96817000-7	Soc. Comercializadora Metropolitana Dos Ltda. [1]	Chile	Pesos	-	28,00000	28,00000	130.148	334.976	219.213	124.073	61.379	34.740	36.441	93.793	36.441	93.793
76017300-2	Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	Pesos	-	50,00000	50,00000	(661)	312.966	(154.446)	(82.083)	(77.223)	(41.042)	-	156.483	-	156.483
76431470-0	Inmobiliaria Los Bravos S.A.	Chile	Pesos	500	50,00000	50,00000	(629.004)	(704.964)	75.960	(268.609)	37.980	(134.305)	-	-	-	-
00000001-9	Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	17.046.852	18,74000	18,74000	16.225.656	13.536.918	303.587	(393.322)	56.892	(73.709)	3.040.688	2.536.819	3.040.688	2.536.819
<b>TOTALES</b>												<b>3.077.129</b>	<b>2.787.095</b>	<b>3.077.129</b>	<b>2.787.095</b>	

### 13. Menor y Mayor Valor de Inversiones

El 16 de Agosto de 2007, la Sociedad adquirió 183.147.889 acciones de Almagro S.A. en M\$ 81.603.484 (histórico) equivalentes al 99,9999% de participación, generando un menor valor de M\$ 43.918.832 (histórico).

El menor valor de inversión o goodwill corresponde a la diferencia entre el costo de adquisición y el valor de activos y pasivos a valor justo.

La determinación del Valor Justo de los activos y pasivos de la filial directa Almagro S.A. fue efectuado por consultores independientes. Dicha determinación implicó un cambio en el importe del menor valor el cual al 31 de diciembre de 2008 asciende a M\$ 12.900.421 (históricos).

De acuerdo al Boletín Técnico No. 72, el menor valor de inversiones o goodwill, debe ser amortizado en el plazo en que se estime los beneficios esperados de esta inversión fluirán hacia la empresa. La Sociedad solicitó a la Superintendencia de Valores y Seguros que ampliara el plazo de 20 a 40 años, según lo determina el Boletín Técnico No. 72. Dicha solicitud fue aceptada con fecha 7 de agosto de 2008, según consta en oficio No 21.189 enviado por el organismo regulador.

#### 13.1 MENOR VALOR

R.U.T.	SOCIEDAD	2008		2007	
		MONTO AMORTIZADO EN EL PERÍODO	SALDO MENOR VALOR	MONTO AMORTIZADO EN EL PERÍODO	SALDO MENOR VALOR
96.708.740-8	Soc. Comercializadora del Sur Temuco S.A.	3.912	4.890	3.912	8.802
88.452.300-1	Almagro S.A. [1]	334.352	12.900.421	1.029.290	48.376.630
<b>TOTAL</b>		<b>338.264</b>	<b>12.905.311</b>	<b>1.033.202</b>	<b>48.385.432</b>

**14. Intangibles**

El detalle es el siguiente:

	2008 M\$	2007 M\$
Derechos de agua	213.889	203.202
Derechos de servidumbre	61.955	62.475
Derechos de software	242.497	52.066
Opción promesa compra predio El Montijo (1)	1.656.931	1.498.028
Opción promesa compra predio La Punta (1)	724.171	-
Opción promesa compra predio Los Condores (2)	1.377.286	-
Marca (3) (Nota 12)	37.185.190	-
Software (3) (Nota 12)	485.572	-
Bases de datos (3) (Nota 12)	65.377	-
Proyecto desarrollo control de gestión	319.487	-
Línea telefónica	232	-
Otros	201.691	3.564
<b>TOTAL INTANGIBLES</b>	<b>42.534.278</b>	<b>1.819.335</b>
<b>Menos:</b>		
Amortización	(536.976)	(95.045)
<b>TOTAL</b>	<b>41.997.302</b>	<b>1.724.290</b>

(1) La Sociedad con fecha 3 de octubre de 2006 y 5 de julio de 2007 suscribió con una compañía de seguro una promesa de compraventa y una opción de compra por los terrenos pertenecientes a los Fundos El Montijo y La Punta, ubicados en la comuna de Renca, por un total de 255 Hectáreas. En virtud de dicha opción, se ha comprometido el pago de 15 cuotas anuales de UF 28.472 a partir del 3 de octubre de 2007 y de 15 cuotas anuales de UF 11.441 a partir del 3 de octubre de 2008. Por último, estas obligaciones pueden ser adelantadas en función de la velocidad de venta del proyecto.

(2) La Sociedad con fecha 5 de octubre de 2007 suscribió con una compañía de seguro una promesa de compraventa y una opción de compra por los terrenos pertenecientes al proyecto Valle de Cóndores, ubicados en la comuna de San Bernardo, por un total de 163 hectáreas. En virtud de dicha opción, se ha comprometido el pago de 10 cuotas anuales de UF 111.504 a partir del 5 de octubre de 2012. Por último, estas obligaciones pueden ser adelantadas en función de la velocidad de venta del proyecto.

(3) Corresponde a intangibles determinados en la valorización de la sociedad Almagro S.A. Estos montos se presentan neto de amortización (ver Nota 12).

## 15. Otros (Activos)

El detalle de Otros Activos de Largo Plazo es el siguiente:

	2008 M\$	2007 M\$
Terrenos	118.592.273	96.971.252
Urbanizaciones	22.665.426	21.143.199
Obras en ejecución	39.419.706	31.024.464
Obras en ejecución a valor justo C/P (Nota 12)	410.007	-
Obras en ejecución a valor justo L/P (Nota 12)	2.451.732	-
Viviendas terminadas	8.947.840	547.277
Viviendas de muestra	2.027.614	1.479.959
<b>SUB TOTAL EXITENCIAS DE LARGO PLAZO</b>	<b>194.514.598</b>	<b>151.166.151</b>
Impuestos por recuperar	286.914	286.914
Pagarés por cobrar LP (1)	921.350	757.908
Comisión crédito sindicados	112.588	137.152
Impuestos crédito sindicados	354.794	432.196
Valores en garantía	7.458	5.734
Otros	29.309	10.886
<b>TOTALES</b>	<b>196.227.011</b>	<b>152.796.941</b>

(1) Corresponden a pagarés de Aguas Cordillera S.A. con vencimiento en el año 2014 hasta 2019 que devengan una tasa anual promedio de 3,97%.

## 16. Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras a Corto Plazo

### 16.1 OBLIGACIONES CON BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO

R.U.T.	BANCO O INSTITUCIÓN FINANCIERA	TIPOS DE MONEDAS E ÍNDICE DE REAJUSTE				\$ NO REAJUSTABLE		TOTALES	
		DÓLARES		UF		2008	2007	2008	2007
		2008	2007	2008	2007				
<b>CORTO PLAZO</b>									
97.030.000-7	BancoEstado	-	-	-	1.661.368	25.590.031	28.027.656	25.590.031	29.689.024
97.004.000-5	Banco de Chile	-	-	15.113.229	1.417.865	43.531.302	29.426.889	58.644.531	30.844.754
97.032.000-8	Banco BBVA	-	-	-	2.129.418	35.544.702	31.730.593	35.544.702	33.860.011
97.080.000-K	Banco Santander Santiago	-	-	-	15.618.082	38.764.693	15.581.835	38.764.693	31.199.917
97.023.000-9	Corpbanca	3.633.745	-	-	123.448	15.961.951	18.735.178	19.595.696	18.858.626
97.006.000-6	Banco BCI	-	-	703.059	1.413.592	22.484.743	20.520.467	23.187.802	21.934.059
97.080.000-K	Banco BICE	-	-	-	-	17.024.592	9.139.537	17.024.592	9.139.537
	Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALES</b>		<b>3.633.745</b>		<b>15.816.288</b>	<b>22.363.773</b>	<b>198.902.014</b>	<b>153.162.155</b>	<b>218.352.047</b>	<b>175.525.928</b>
	Monto capital adeudado	3.444.689	-	14.119.943	21.152.832	197.500.371	151.235.531	215.065.003	172.388.363
	Tasa Interés Promedio Anual	5,55%	-	3,43%	3,59%	9,96%	7,02%	-	-
<b>LARGO PLAZO - CORTO PLAZO</b>									
97.030.000-7	BancoEstado	-	-	3.066.167	2.739.154	-	-	3.066.167	2.739.154
97.004.000-5	Banco de Chile	-	-	3.404.210	1.208.714	-	-	3.404.210	1.208.714
97.023.000-9	Corpbanca	-	-	3.757.084	281.231	-	-	3.757.084	281.231
	Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALES</b>				<b>10.227.461</b>	<b>4.229.099</b>			<b>10.227.461</b>	<b>4.229.099</b>
	Monto capital adeudado			9.870.209	3.719.288			9.870.209	3.719.288
	Tasa Interés Promedio Anual			3,14%	4,46%			-	-
	Porcentaje obligaciones moneda extranjera (%)			1,0000					
	Porcentaje obligaciones moneda nacional (%)			99,0000					

## 17. Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras a Largo Plazo

### 17.1 OBLIGACIONES CON BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

R.U.T.	BANCO O INSTITUCIÓN FINANCIERA	MONEDA ÍNDICE DE REAJUSTE	AÑOS DE VENCIMIENTO					FECHA CIERRE PERÍODO ACTUAL		FECHA CIERRE PERÍODO ANTERIOR
			MÁS DE 1 HASTA 2	MÁS DE 2 HASTA 3	MÁS DE 3 HASTA 5	MÁS DE 5 HASTA 10	MÁS DE 10 AÑOS EXTRANJERAS	TOTAL LARGO PLAZO AL CIERRE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	TASA DE INTERÉS ANUAL PROMEDIO	TOTAL LARGO PLAZO AL CIERRE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
							MONTO PLAZO			
97.004.000-5	Banco de Chile	Dólares	-	-	-	-	-	-	-	-
		Euros	-	-	-	-	-	-	-	-
		Yenes	-	-	-	-	-	-	-	-
		UF	1.303.621	1.303.620	1.368.801	-	-	3.976.042	4,75%	16.736.086
		\$No reajustables	-	-	-	-	-	-	-	-
		Otras monedas	-	-	-	-	-	-	-	-
97.030.000-7	BancoEstado	Dólares	-	-	-	-	-	-	-	-
		Euros	-	-	-	-	-	-	-	-
		Yenes	-	-	-	-	-	-	-	-
		UF	7.746.887	9.310.381	7.822.143	9.642.687	-	34.522.098	3,26%	40.699.098
		\$No reajustables	-	-	-	-	-	-	-	-
		Otras monedas	-	-	-	-	-	-	-	-
97.023.000-9	Banco Corpbanca Gigoux	Dólares	-	-	-	-	-	-	-	-
		Euros	-	-	-	-	-	-	-	-
		Yenes	-	-	-	-	-	-	-	-
		UF	2.316.877	-	5.792.194	-	-	8.109.071	3,90%	11.539.302
		\$No reajustables	-	-	-	-	-	-	-	-
		Otras monedas	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALES</b>		<b>11.367.385</b>	<b>10.614.001</b>	<b>14.983.138</b>	<b>9.642.687</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>46.607.211</b>	<b>-</b>	<b>68.974.468</b>

Porcentaje obligaciones moneda extranjera (%) -

Porcentaje obligaciones moneda nacional (%) 100,0000

**18. Provisiones y Castigos**

	2008 M\$	2007 M\$
Gratificaciones y vacaciones	1.393.529	1.388.193
Provisión comisiones de ventas (1)	3.167.492	3.047.280
Contratos de suma alzada (1)	1.399.995	4.804.421
Gastos de operación y ventas (2)	1.259.428	1.540.595
Provisión MOP	616.461	685.108
Garantía post-venta (1)	1.306.523	1.368.888
Provisión arquitectos y calculista (1)	-	505.196
Provisión publicidad (1)	201.687	140.435
Gastos de colocación de acciones	-	247.226
Participación de utilidades	319.917	59.208
Provisión costo asesorías	1.789	-
Provisión subcontratos (1)	553.558	-
Provisión costos de construcción	97.790	229.194
Provisión arquitectos y calculistas	324.918	-
Provisión cierre de proyectos	74.233	-
Provisión 2% utilidad directorio	154.903	-
Prov. Empresa Constructora DeMussy Ltda. (3)	2.129.938	-
Otros	293.234	263.639
<b>TOTALES</b>	<b>13.295.395</b>	<b>14.279.383</b>

(1) Corresponden a costos que forman parte de las viviendas terminadas y que no han sido facturados al momento de la recepción municipal, por lo cual las inmobiliarias provisionan este costo conocido según la información de cada proyecto.

(2) La Sociedad y sus filiales para determinados conjuntos de viviendas modificó el formato comercial, asumiendo el costo de los gastos de operación.

(3) Con fecha 15 de diciembre de 2007, Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. ("Socoicsa"), sociedad filial de Socovesa S.A., y Empresa Constructora DeMussy y Compañía Limitada ("DeMussy"), constituyeron la sociedad denominada "Empresa Constructora Socovesa - DeMussy S.A." (el "Consortio").

El Consorcio fue constituido por partes iguales entre Socoicsa y DeMussy y su finalidad fue desarrollar la construcción, por encargo, de un centro comercial denominado "Paseo Los Domínicos", ubicado en la comuna de Las Condes de esta ciudad. Dada la experiencia de DeMussy en ese tipo de negocios y, particularmente, la relación que tenía con el cliente que encargaba la obra, se designó como Gerente General del Consorcio al Sr. Felipe DeMussy, también Gerente General de DeMussy, quien tuvo a su cargo la administración contable y financiera del Consorcio.

Es del caso que en el mes de julio del presente año, la administración de Socoicsa tomó conocimiento de dificultades con algunos proveedores del Consorcio y de la situación financiera general del mismo, lo que derivó en que Socoicsa procedió a requerir la entrega inmediata de la documentación societaria y contable del Consorcio, con la finalidad de efectuar las conciliaciones y verificaciones documentarias necesarias para este tipo de casos.

Dentro del proceso de verificación y conciliación de saldos, Socoicsa detectó situaciones que serían constitutivas de delito, a raíz de lo cual con fecha 8 de octubre de 2008 procedió a efectuar una denuncia en contra de quienes resulten responsables ante el Ministerio Público. Posteriormente, con fecha 10 de octubre de 2008 se tuvo conocimiento que DeMussy solicitó su propia quiebra, la cual fue decretada por el noveno Juzgado Civil de Santiago con fecha 15 de octubre recién pasado.

Frente a tales hechos y considerando además la falencia de DeMussy, con la consiguiente dificultad de recuperar lo adeudado por ésta al Consorcio, y la posterior cuantificación preliminar de las obligaciones asociadas a la obra y el estado de la misma, el directorio acordó en la sesión de fecha 28 octubre de 2008 informar como hecho esencial que, de acuerdo a los antecedentes que se disponía a esa fecha, los hechos descritos permitían estimar una contingencia de pérdida para la filial Socoicsa por la cantidad equivalente a 80.000 Unidades de Fomento (M\$ 1.679.067) y fue objeto de una provisión por el mismo monto, de conformidad a las normas contables aplicables en los estados financieros al 30 de septiembre de 2008.

Al terminó del ejercicio 2008, la filial Socoicsa determinó una provisión definitiva de UF 99.286 correspondiente a M\$ 2.129.938 más un reconocimiento de pérdida por gestión de filial por UF 11.238 correspondiente a M\$ 241.089, lo que generó un efecto en resultado por UF 110.524 correspondiente a M\$ 2.371.027.

En adición a ello, se reconoce también un efecto por concepto de impuesto diferido de UF 16.879 correspondiente a M\$ 362.089.

**19. Otros Pasivos a Largo Plazo**

El detalle de Otros Pasivos a Largo Plazo es el siguiente:

	2008	2007
	M\$	M\$
Otros pasivos largo plazo (1)	4.520.847	4.749.519
Prov. deficit filial Inm. Los Bravos S.A.	314.502	-
Prov. deficit filial Inm. Casas de Hacienda	331	-
Anticipo clientes inmobiliarios	1.258.267	-
Otros	55.698	42.120
<b>TOTAL OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>6.149.645</b>	<b>4.791.639</b>

(1) Al 31 de diciembre 2008 y 2007 el monto de "Otras Cuentas por Pagar" corresponde a la porción de largo plazo de UF 218.025,67 en 2008 (UF 222.261,37 en 2007) por el financiamiento de la compra de un terreno para construir en la comuna de Lo Barnechea.

## 20. Interés Minoritario

SOCIEDAD FILIAL	2008			2007		
	PARTICIPACIÓN DE TERCEROS %	INTERÉS MINORITARIO		PARTICIPACIÓN DE TERCEROS %	INTERÉS MINORITARIO	
		PATRIMONIO M\$	RESULTADOS M\$		PATRIMONIO M\$	RESULTADOS M\$
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	30,00%	3.284.698	475.774	30,00%	3.027.310	225.568
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	30,00%	(499.528)	(154.679)	30,00%	(344.849)	(150.815)
Consorcio Inmobiliario Macul S.A.	50,00%	(87.351)	(92.322)	50,00%	4.971	(773)
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,67%	(90.656)	(55.040)	66,67%	(35.615)	(40.708)
Inmobiliaria Los Condores S.A.	33,33%	(69.577)	(56.816)	33,33%	(12.761)	(16.100)
Inmobiliaria Linderos S.A.	45,00%	(790)	(825)	45,00%	34	(16)
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,67%	(24.584)	(25.234)	-	-	-
Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	50,00%	343.639	(2.463)	50,00%	346.102	(1.863)
Inmobiliaria Misiones S.A.	50,00%	805.862	(22.886)	50,00%	828.750	(12.455)
Inmobiliaria Araucaria S.A.	30,00%	103.807	2.864	30,00%	100.943	2.484
Empresa Constructora Socovesa Tecsa S.A.	50,00%	806.998	(241.634)	50,00%	908.479	12.954
Constructora Socovesa DeMussy	50,00%	(241.114)	(101.479)	-	-	-
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001%	464	(41)	0,001%	448	57
Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	0,0026%	30	53	0,0026%	83	11
Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	0,0004%	127	(4)	0,0004%	126	10
Constructora Socovesa Valdivia S.A.	0,050%	284	171	0,050%	454	(25)
Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	0,0008%	258	(8)	0,0008%	274	45
Constructora Socovesa Temuco S.A.	0,025%	263	(56)	0,025%	207	(71)
Socovesa Asesorías Financieras S.A.	0,00%	-	-	1,00%	163	7
Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	0,001%	2	-	15,000%	394.093	22.367
Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	0,001%	49	10	-	-	-
Constructora Manquehue Ltda.	50,000%	2.615	(431)	50,00%	3.046	14.842
Constructora Los Bravos S.A.	50,000%	-	-	50,00%	-	-
Viviendas S.A.	0,010%	26	6	0,010%	20	-
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	49,000%	876	887.851	49,000%	1.735	390.301
Almagro División Publicidad S.A.	49,000%	5.913	120.509	49,000%	5.399	14.883
Almagro División Inmobiliaria S.A.	37,000%	8.472	385.914	37,000%	36.458	211.461
Almagro División Contabilidad y Finanzas S.A.	37,000%	14.858	368.175	37,000%	15.568	147.810
Inmobiliaria Almagro Manquehue Ltda.	50,000%	1.128.423	(4.279)	50,000%	1.132.700	41.472
Inmobiliaria Mirador S.A.	-	-	-	25,000%	-	650
Utilidad minoritaria de Divisiones de Almagro S.A. (1)	-	-	(2.156.749)	-	-	(592.313)
<b>TOTALES</b>		<b>5.494.064</b>	<b>(673.619)</b>		<b>6.414.138</b>	<b>269.783</b>

(1) Corresponde al efecto en resultado del interés minoritario vigente a la fecha de compra de Almagro S.A.

## 21. Cambios en el Patrimonio

### Capital pagado

El capital pagado está representado por 1.223.935.691 acciones suscritas y pagadas sin valor nominal.

### Dividendos pagados

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 11 de abril de 2008 se acordó pagar un dividendo de M\$ 6.242.072 (histórico) y el 24 de abril de 2007 se acordó pagar un dividendo de M\$ 4.005.460 (histórico), el 25 de septiembre de 2007 se acordó pagar un dividendo de M\$ 3.859.421 (histórico) con cargo a resultados acumulados a la fecha.

### Aumento de capital

Con fecha 10 de julio de 2007, se celebró la Junta General Extraordinaria de Accionistas, se acordó aumentar el Capital social de M\$ 80.634.873 (históricos) a M\$ 113.682.873 (históricos), mediante la emisión de 306.000.000 acciones de pago ordinarias, nominativas sin valor nominal, todas de la misma serie y de igual valor cada una las que deberán ser suscritas y pagadas dentro del plazo de 3 años contado desde la fecha antes mencionada. Al 31 de diciembre de 2008 la emisión de acciones se encuentra pagada.

### Ajuste por diferencia conversión

Esta reserva se origina por las variaciones patrimoniales en la inversión en coligada indirecta en el exterior Inversiones Los Andes S.A., la cual se registra en el rubro "Otras Reservas".

### Sobreprecio en venta de acciones

Producto del mayor valor obtenido en el aumento de capital por M\$ 47.873.669, se generó la reserva de sobreprecio en venta de acciones propias, a la cual se dedujo los costos relacionados directamente con el proceso de inscripción de la Sociedad en la Superintendencia de Valores y Seguros y de la emisión y colocación de acciones por M\$ 2.865.019 (históricos).

### Otras reservas

Como se señala en la Nota 10 de los estados financieros, durante el año 2007 la Sociedad efectuó un reconocimiento de ajuste valor patrimonial por la compra de acciones de su filial directa Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., de acuerdo a lo señalado en el Boletín Técnico No. 72 del Colegio de Contadores de Chile A.G. las combinaciones de empresas bajo control común siempre se contabilizarán a base de la metodología de la unificación de intereses, aún cuando involucre el pago de un precio por la transferencia de determinadas participaciones. Cualquier eventual efecto que se produzca como resultado de la transacción, se registrara con abono o cargo a patrimonio. El efecto de esta transacción se presenta en "Otras reservas".

21.1 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

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

RUBROS	2008					2007				
	CAPITAL PAGADO	SOBREPRECIO EN VENTA DE ACCIONES	OTRAS RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	CAPITAL PAGADO	SOBREPRECIO EN VENTA DE ACCIONES	OTRAS RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO
Saldo inicial	120.013.382	45.638.589	2.208.522	7.649.711	15.881.769	80.634.873	-	2.416.962	6.887.286	7.864.881
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	15.881.769	(15.881.769)	-	-	-	7.864.881	(7.864.881)
Dividendo definitivo ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento del capital con emisión de acciones de pago	-	-	-	-	-	33.048.000	47.873.669	-	-	-
Capitalización reservas y/o utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Déficit acumulado período de desarrollo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste por diferencia conversión	-	-	448.176	-	-	-	-	(296.732)	-	-
Otras reservas	-	-	-	-	-	-	-	(90.559)	-	-
Dividendos mayo 2007	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.005.460)	-
Dividendos septiembre 2007	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.859.421)	-
Gasto de colocación de acciones	-	(103.329)	-	-	-	-	(2.761.690)	-	-	-
Dividendos abril 2008	-	-	-	(6.242.072)	-	-	-	-	-	-
Revalorización capital propio	10.681.191	4.061.835	196.563	1.651.109	-	6.330.509	526.610	178.851	762.425	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	8.025.788	-	-	-	-	15.881.769
Dividendos provisorios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO FINAL</b>	<b>130.694.573</b>	<b>49.597.095</b>	<b>2.853.261</b>	<b>18.940.517</b>	<b>8.025.788</b>	<b>120.013.382</b>	<b>45.638.589</b>	<b>2.208.522</b>	<b>7.649.711</b>	<b>15.881.769</b>
<b>SALDOS ACTUALIZADOS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>130.694.573</b>	<b>49.700.423</b>	<b>2.405.080</b>	<b>8.330.535</b>	<b>17.295.246</b>

## 21.2 NÚMERO DE ACCIONES

SERIE	Nº DE ACCIONES SUSCRITAS	Nº ACCIONES PAGADAS	Nº DE ACCIONES CON DERECHO A VOTO
Única	1.223.935.691	1.223.935.691	1.223.935.691

## 21.3 CAPITAL (MONTO - M\$)

SERIE	CAPITAL SUSCRITO	CAPITAL PAGADO
Única	130.694.573	130.694.573

## 22. Otros Ingresos y Egresos Fuera de la Explotación

El detalle de los Otros Ingresos es el siguiente:

	2008 M\$	2007 M\$
Arriendo de activos	409.986	373.318
Multas por desestimientos	62.975	125.286
Reverso prov. deudores incobrables	13.534	62.424
Utilidad en venta de activos	22.442	-
Utilidad en venta de activo fijo	279.256	402.311
Menor gasto operacional de venta	494.551	94.936
Castigo deudas caducadas	46.301	115.112
Subsidio por mano de obra zona extremas	39.362	45.089
Indemnizaciones recibidas	66.137	-
Efecto cambio estimación contable (nota 3)	478.974	-
Reverso exceso provisión pagares de L/P	100.120	-
Otros reajustes ganados	112.803	-
Menor costo en compra acciones	213.668	-
Otros ingresos	153.727	466.742
<b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>	<b>2.493.836</b>	<b>1.685.218</b>

El detalle de los Otros Egresos es el siguiente:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Pérdida de activos incobrables	(35.294)	(200)
Pérdida en venta de activos	-	(785)
Amortización de intangibles	(557.245)	(94.312)
Amortización activos y pasivos a valor justo	(2.301.570)	-
Multas y gastos	(28.690)	-
Remuneración fuera de explotación	(9.764)	-
Otros impuestos pagados	(90.792)	-
Prov. Empresa Constructora DeMussy Ltda. (1)	(2.129.938)	-
Castigos, pérdidas o siniestros	(59.892)	-
Otros egresos	(163.062)	(156.478)
<b>TOTAL OTROS EGRESOS</b>	<b>(5.376.247)</b>	<b>(251.775)</b>

(1) ver Nota 18

### 23. Corrección Monetaria

<b>ACTIVOS (CARGOS) / ABONOS</b>	<b>ÍNDICE DE REAJUSTABILIDAD</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Existencias	IPC	30.461.895	17.261.205
Activo fijo	IPC	2.077.244	1.429.920
Inversiones en empresas relacionadas	IPC	4.177.641	1.975.691
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	UF	16.093.113	10.596.559
Otros activos no monetarios	UF	1.617.511	1.721.106
Impuestos por recuperar	IPC	109.036	50.912
Cuentas de resultado	IPC	4.970.022	4.587.460
Otros activos no monetarios	IPC	1.030.295	949.952
Cuentas de gastos y costos	IPC	(226.819)	-
<b>TOTAL ACTIVOS (CARGOS) ABONOS</b>		<b>60.309.938</b>	<b>38.572.805</b>
<b>PASIVOS (CARGOS) / ABONOS</b>			
Patrimonio	IPC	(16.590.698)	(8.492.452)
Cuentas por pagar empresas relacionadas	UF	(15.319.634)	(10.370.083)
Pasivos no monetarios	IPC	(1.048.499)	(1.926.580)
Préstamos bancarios	UF	(7.441.066)	(5.753.733)
Cuentas de resultado	IPC	(5.446.299)	-
Pasivos no monetarios	UF	(3.750.823)	1.478.168
Cuentas de ingresos	IPC	-	(4.767.614)
<b>TOTAL PASIVOS (CARGOS) ABONOS</b>		<b>(49.597.019)</b>	<b>(29.832.294)</b>
<b>(PÉRDIDA) UTILIDAD POR CORRECCION MONETARIA</b>		<b>10.712.919</b>	<b>8.740.512</b>

**24. Diferencias de Cambio**

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		2008	2007
<b>ACTIVOS (CARGOS) ABONOS</b>			
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	US\$	42.394	[14.963]
Valores negociables	US\$	-	-
Otros activos circulantes	US\$	-	-
<b>TOTAL ACTIVOS (CARGOS) ABONOS</b>		<b>42.394</b>	<b>[14.963]</b>
<b>PASIVOS (CARGOS) ABONOS</b>			
Acreedores varios	US\$	2.351.686	-
Prestamo bancario	US\$	[2.393.291]	-
<b>TOTAL PASIVOS (CARGOS) ABONOS</b>		<b>[41.605]</b>	<b>-</b>
<b>[PÉRDIDA] UTILIDAD POR DIFERENCIA DE CAMBIO</b>		<b>789</b>	<b>[14.963]</b>

**25. Estado de Flujo de Efectivo**

El detalle del Saldo Final de Efectivo y Efectivo Equivalente es el siguiente:

	2008	2007
	M\$	M\$
Bancos	2.012.682	2.324.291
Depósitos a plazo	-	-
Fondos Mutuos	1.864.839	299.815
Operaciones con pacto de retroventa (1)	-	4.374.021
<b>TOTAL</b>	<b>3.877.521</b>	<b>6.998.127</b>

(1) Las operaciones con pacto de retroventa se encuentran clasificadas en el rubro "Otros Activos Circulantes" (Nota 9).

## 26. Contratos de Derivados

En julio de 2007, se firmó un contrato de Swap de tasa interés con el Banco Santander Santiago a 1 año por M\$ 7.062.584 para fijar su tasa de interés variable (componente libor) a una tasa fija de 4,12% anual, la cual se compara con la libor de 180 días vigente para cada período de 6 meses. Este contrato fue liquidado durante 2008.

En julio de 2007, se firmó un contrato de Swap de monedas con el Banco Santander Santiago a 2 años por UF 94.903,8033 para fijar su tasa de interés variable (componente libor) a una tasa fija de 4,12% anual, la cual se compara con la libor de 180 días vigente para cada período de 6 meses. Este contrato fue liquidado durante 2008.

En julio de 2007, se firmó un contrato de Swap de monedas con el Banco Santander Santiago a 2 años por UF 498.286,2299, para fijar su tasa de interés variable (componente libor) a una tasa fija de 4,12% anual, la cual se compara con la libor de 180 días vigente para cada período de 6 meses. Este contrato fue liquidado durante 2008.

En julio de 2006, se firmó un contrato de Swap de monedas con el Banco Santander Santiago a 2 años por UF 81.424,7124 para fijar su tasa de interés variable (componente libor) a una tasa fija de 4,2% anual, la cual se compara con la libor de 180 días vigente para cada período de 6 meses. Este contrato fue liquidado durante 2008.

El Grupo Socovesa mantiene operaciones de cobertura para minimizar el riesgo de las fluctuaciones en tasas de interés y de moneda, según se resume a continuación:

### (i) Cobertura de moneda (inflación, tipo de cambio e inversión)

La Sociedad mantiene operaciones de protección contra variaciones de la inflación y tipo de cambio, que totalizan M\$ 6.513.592. Por estos contratos se ha determinado una exposición positiva neta al 31 de diciembre de 2008 de M\$ 932.479 (Nota 9).

#### 26.1 CONTRATOS DE DERIVADOS

TIPO DE DERIVADO	TIPO DE CONTRATO	DESCRIPCIÓN DE LOS CONTRATOS						VALOR DE LA PARTIDA PROTEGIDA	CUENTAS CONTABLES QUE AFECTA			
		VALOR DEL CONTRATO	PLAZO DE VENCIMIENTO O EXPIRACIÓN	ITEM ESPECÍFICO	POSICIÓN COMPRA / VENTA	PARTIDA O TRANSACCIÓN PROTEGIDA			ACTIVO / PASIVO		EFECTO EN RESULTADO	
						NOMBRE	MONTO		NOMBRE	MONTO	REALIZADO	NO REALIZADO
FR	CCPE	1.429.762	20-08-2009	Cobertura de inflación	V	Obligaciones con bancos	1.369.167	1.346.260	Otros activos circulantes	60.595	45.350	15.245
FR	CCPE	1.727.518	27-08-2009	Cobertura de inflación	V	Obligaciones con bancos	1.645.125	1.619.638	Otros activos circulantes	82.393	53.075	29.318
FR	CCPE	539.523	21-09-2009	Cobertura de inflación	V	Obligaciones con bancos	524.430	501.455	Otros activos circulantes	15.093	13.988	1.105
FR	CCPE	2.816.789	05-01-2009	Tipo de cambio	C	Obligaciones con bancos	3.636.399	3.633.746	Otros activos circulantes	819.610	820.066	(456)

## 27. Contingencias y Restricciones

(i) Juicios: Al 31 de diciembre de 2008, 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.

(ii) Condiciones financieras en los contratos de financiamiento de largo plazo: Los contratos de créditos de largo plazo suscritos con el BancoEstado, Banco de Chile y Banco Corpbanca exigen a la Sociedad el cumplimiento de ciertas obligaciones, referidas principalmente a entregar información financiera consolidada periódica y cumplimiento, basándose en sus estados financieros consolidados, de límites a los indicadores financieros relacionados principalmente con cobertura de intereses, patrimonio mínimo y relación deuda financiera a patrimonio.

(iii) Garantías por desperfectos en la construcción de viviendas: El grupo consolidado ha celebrado contratos de compraventa que involucran la venta de 3.157 (4.444 en 2007) viviendas y departamentos por un valor total de UF 7.630.627 en 2008 (UF 7.938.061 en 2007). Las Sociedades que forman parte del grupo consolidado mantienen, según la legislación vigente, a la fecha de los respectivos contratos, contingencias por futuras responsabilidades que en las ventas referidas pudieren existir por eventuales desperfectos en su construcción conforme con la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 dicha provisión asciende a M\$ 1.306.523 y M\$ 1.368.888.

(iv) Bienes aportados por terceros: Existe responsabilidad por bienes aportados por terceros consistente en redes de agua potable, alcantarillado y obras en general por un valor estimado de UF 58.970,88 en 2008 (UF 52.859,28 en 2007).

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

En dicho convenio, la Inmobiliaria se obliga a efectuar un aporte en dinero a la Dirección de Vialidad, por un monto total de UF 84.603 para la elaboración del estudio de preinversión e ingeniería de los proyectos viales necesarios para mitigar el impacto que tendría el Proyecto Inmobiliario Ciudad Satélite Larapinta.

(vi) Otros compromisos: La coligada directa Inversiones Los Andes S.A. mantiene obligaciones bancarias con el Banco Galicia Uruguay S.A.

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

(vii) El 1 de septiembre de 2004, Servicios Sanitarios Larapinta S.A. e Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A. suscribieron mediante escritura pública un contrato de comodato por 4,11 Hectáreas de terreno. Este préstamo de uso gratuito es por un plazo de 50 años renovable en forma tácita y automática por períodos iguales y sucesivos de 50 años cada uno.

**(viii)** Prenda de acciones de Almagro S.A.: El 19 de noviembre de 2007, la Sociedad constituyó prenda por el préstamo del BancoEstado 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.

**(ix)** Con motivo del crédito con el BancoEstado suscrito para la adquisición de Almagro S.A. antes indicado, Socovesa S.A. contrajo las siguientes obligaciones:

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

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

- Mantener un patrimonio no inferior a 98 mil millones de pesos.
- Mantener una cobertura de gastos financieros no menor a 1,8 veces.
- Mantener una relación de deuda financiera de largo plazo sobre EBITDA no superior a 3,5 veces.

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

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

**(x)** 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 UF 223.615. 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.

(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.

**(xi)** Socovesa S.A. ha emitido una comfort letter a favor del BancoEstado en relación con líneas de crédito otorgadas a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., por hasta UF 35.000. 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 contase con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el BancoEstado.

## 27.1 GARANTIAS DIRECTAS

ACREEDOR DE LA GARANTÍA	DEUDOR		TIPO DE GARANTÍA	ACTIVOS COMPROMETIDOS	
	NOMBRE	RELACIÓN		TIPO	VALOR CONTABLE
Banco de Chile	Almagro S.A.	Filial	Hipoteca	Edificios	11.848.802
Banco de Chile	Almagro S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	3.982.535
Banco de Chile	Constructora Almagro S.A.	Filial	Prenda	Factoring devolución de impuesto	2.672.695
Banco BICE	Almagro S.A.	Filial	Hipoteca	Terreno Upsala	129.237
Banco Santander	Inmobiliaria Almagro Dos S.A.	Filial	Hipoteca	Edificio Kennedy 7779	118.365
Banco Santander	Almagro S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	4.826.044
Banco Santander	Almagro S.A.	Filial	Hipoteca	Edificios	2.486.137
Banco Corpbanca	Almagro S.A.	Filial	Hipoteca	Edificios	22.891.499
Banco BBVA	Almagro S.A.	Filial	Hipoteca	Edificios	11.524.509
Banco BBVA	Almagro S.A.	Filial	Hipoteca	Terreno Padres Franceses	4.937.418
Banco BCI	Almagro S.A.	Filial	Hipoteca	Edificios	5.086.542
Banco BCI	Almagro S.A.	Filial	Prenda	Factoring pagarés de aguas	901.988
Banco BCI	Almagro S.A.	Filial	Hipoteca	Casas Valle Norte	361.019
Banco BCI	Almagro S.A.	Filial	Hipoteca	Terreno Verdi	6.222.076
BancoEstado	Almagro S.A.	Filial	Hipoteca	Edificios	17.656.394
BancoEstado	Almagro S.A.	Filial	Hipoteca	Terreno Octava Avenida	310.581
BancoEstado	Almagro División Comisiones de Confianza S.A.	Filial	Hipoteca	Edificios Blanco Encalada	2.060.953
Banco Santander	Inmobiliaria Almagro Dos S.A.	Filial	Hipoteca	Casas La Llavería	254.851
Banco de Chile	Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	Filial	Hipoteca	Oficinas Eliodoro Yañez	3.110.623
Banco de Chile	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipoteca	Saldo terreno Los Monjes	569.158
Banco de Chile	Socovesa S.A.	Matriz	Hipoteca	Locales comerciales	137.296
Banco de Chile	Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	Filial	Hipoteca	Porción Larapinta	15.305.315
Banco de Chile	Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	5.505.394
Banco de Chile	Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	4.934.113
BancoEstado	Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	8.551.268
Banco Santander	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipoteca	Parcela 1, Ciudad Satelite Maipú	2.537.474
Banco Santander	Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	4.089.976
Banco Santander	Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	7.992.005
Banco BBVA	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipoteca	Huechuraba	8.952.072
Banco BBVA	Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	Filial	Hipoteca	Lote N° 8, Los Pablos, Predio S	1.112.916
Banco BICE	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	13.139.165
Banco BCI	Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	5.101.636
Banco Corpbanca	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipoteca	Parcelas 78 y 79 de Maipú	4.684.705
Banco de Chile	Socovesa S.A.	Matriz	Boletas de Garantías	Garantía ejecución obras	589.238
Banco de Chile	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Boletas de Garantías	Garantía ejecución obras	2.699.849
Banco Santander	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Boletas de Garantías	Garantía ejecucion obras	186.487
Banco de Chile	Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	Filial	Boletas de Garantías	Garantía ejecucion obras	6.436
Banco de Chile	Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	Filial	Boletas de Garantías	Garantía ejecucion obras	750.840



## 28. Cauciones Obtenidas de Terceros

TIPO DOCUMENTO	MONTO	SUBCONTRATISTA
Boleta en garantía	6.221.031	Ascesores Schindler Chile S.A.
Boleta en garantía	51.557.855	Asfaltos Chilenos S.A.
Boleta en garantía	17.261.106	Conjuntos Estructurales
Boleta en garantía	614.904.239	Constructora Andreu Ltda.
Boleta en garantía	11.976.970	Constructora Ernesto Lara e Hijo Ltda.
Boleta en garantía	107.513.845	Eathisa Chile S.A.
Boleta en garantía	20.429.282	Ebco S.A.
Boleta en garantía	28.268.430	Etersol S.A.
Boleta en garantía	59.954.464	Excavaciones Jomex Ltda.
Boleta en garantía	17.850.000	Gasmi Ltda.
Boleta en garantía	171.440.260	Glasstech S.A.
Boleta en garantía	177.589.736	Industria Transformadora de Maderas S.A.I.C.
Boleta en garantía	10.000.000	Industrias Duromarmol Ltda.
Boleta en garantía	25.194.971	Ingeniería y Servicios Izarcom S.A.
Boleta en garantía	50.846.238	INLAC S.A.
Boleta en garantía	109.408.107	Inmobiliaria y Constructora Alhune Ltda.
Boleta en garantía	377.201.403	Jorge Sanhuesa Amestica
Boleta en garantía	10.765.860	Leonardo Ross Seguridad Eléctrica Eirl
Boleta en garantía	5.000.000	Meltec S.A.
Boleta en garantía	33.125.755	Murano S.A.
Boleta en garantía	6.364.500	Nec Chile S.A.
Boleta en garantía	10.700.673	Parques Hernán Johnson Ltda.
Boleta en garantía	42.397.572	Proyectos y Construcciones Tasco Ltda.
Boleta en garantía	9.931.360	Sacom
Boleta en garantía	244.184.760	Tecnología de la Madera S.A.
Boleta en garantía	29.171.082	Tehmco Fábrica de Productos de PVC Ltda.
Boleta en garantía	98.435.332	Tratamiento de Agua Manantial Chile S.A.
Boleta en garantía	22.167.370	Tratamientos de Aguas Manantial S.A.
Cheque en garantía	5.950.000	Agrícola Santa Antonia
Cheque en garantía	12.852.000	Aladino Martínez Freire
Cheque en garantía	1.492.260	Alberto Elizalde Sánchez
Cheque en garantía	4.201.681	Alfonso Elías Jamis e Hijos S.A.
Cheque en garantía	2.023.000	Aquasol
Cheque en garantía	13.333.750	Arnol Gascon Acuna
Cheque en garantía	189.712	Asfaltos Chilenos S.A.
Cheque en garantía	5.721.815	Automática y Regulación
Cheque en garantía	2.719.641	Carlos Gangas Cerda
Cheque en garantía	4.700.000	Cesar Antonio Martínez Freire
Cheque en garantía	10.000.000	Climatermic Ltda.
Cheque en garantía	50.233.982	Comerc. de Perfiles y Estructuras Ltda.
Cheque en garantía	5.950.000	Comunicaciones Poe Ltda.
Cheque en garantía	20.076.975	Constra Caeme Ltda.
Cheque en garantía	3.640.716	Constructora Ernesto Lara e Hijo Ltda.
Cheque en garantía	2.896.872	Constructora Rall
Cheque en garantía	32.056.220	Copermetal Ltda.
Cheque en garantía	3.500.000	D.M.W. Prestación de Servicios RR.HH.
Cheque en garantía	11.747.397	Duromarmol S.A.
Cheque en garantía	5.000.000	Electricidad y Electrónica Riocar Ltda.
Cheque en garantía	1.130.280	Enrique Armano Bocaz Pizarro
Cheque en garantía	9.977.262	Etcherbane Verdugo S.A.
Cheque en garantía	579.470	Etersol S.A.

TIPO DOCUMENTO	MONTO	SUBCONTRATISTA
Cheque en garantía	5.000.000	Florencio Bravo Blachet
Cheque en garantía	931.127	Gas Ingeniería Ltda.
Cheque en garantía	8.237.690	Gasmi Ltda.
Cheque en garantía	4.500.000	Héctor Chávez Contreras
Cheque en garantía	9.201.680	Héctor F. Guajardo G.
Cheque en garantía	4.760.000	Hormimet Ltda.
Cheque en garantía	5.388.837	IBA Construcciones
Cheque en garantía	11.327.740	Improterm S.A.
Cheque en garantía	3.339.399	Industria Transformadora de Maderas S.A.I.C
Cheque en garantía	5.000.000	Insamach Ltda.
Cheque en garantía	4.788.774	Interma S.A.
Cheque en garantía	5.000.000	Irrarázabal y Santander Ltda.
Cheque en garantía	4.760.000	Irri Chile S.A.
Cheque en garantía	5.000.000	Jaime Yáñez Aplicación de Especialidades y Construcción
Cheque en garantía	5.712.000	Jaime Yáñez Bascuñán
Cheque en garantía	7.735.000	Jardín Ficus Ltda.
Cheque en garantía	19.461.367	Jorge N. Del Río Del Río
Cheque en garantía	25.000.000	José Agustín Díaz Salazar
Cheque en garantía	1.190.000	Juan Carlos Mattus Vera
Cheque en garantía	1.500.000	Juan Carlos Villagra Toledo
Cheque en garantía	2.000.000	Juan Pablo Gascon
Cheque en garantía	12.479.621	Juan Villarroel Gutiérrez
Cheque en garantía	3.837.750	Julio Villaroel M. y/o Evetin Fuchs L.
Cheque en garantía	4.956.112	Kendall Leigh Petit
Cheque en garantía	4.800.000	Luis Gacitúa
Cheque en garantía	2.380.000	Luis Humberto Gacitúa Soto
Cheque en garantía	12.801.415	Luis Ubeda Cofré
Cheque en garantía	9.004.664	Luis Ubeda e Hijos Ltda.
Cheque en garantía	4.188.600	M y C Montajes y Construcciones de Ingeniería Ltda.
Cheque en garantía	5.633.503	Marcelino Chávez
Cheque en garantía	4.800.000	Mariela Gacitúa C. y/o Mauricio Villota A.
Cheque en garantía	300.000	Mario Madonado Osorio
Cheque en garantía	5.000.000	Mármoles Técnicos S.A.
Cheque en garantía	15.000.000	Murano S.A.
Cheque en garantía	5.000.000	Papialum
Cheque en garantía	12.597.445	Patricio H. Rojas López
Cheque en garantía	4.760.000	Pedro González Quintana
Cheque en garantía	4.201.681	Pinturas Pentacolor Eírl
Cheque en garantía	4.367.095	Reco Ltda.
Cheque en garantía	2.896.872	Rubén Lara
Cheque en garantía	23.182.906	Sacom
Cheque en garantía	9.925.454	Sercos Ltda.
Cheque en garantía	3.000.000	Sergio Acevedo y Cía. Ltda.
Cheque en garantía	1.500.000	Servicios Generales de Piscina S.A.
Cheque en garantía	5.950.000	Soc. de Servicios Electrónicos
Cheque en garantía	10.000.000	Soc. F. González y Cía Fenestralun
Cheque en garantía	2.298.354	Sociedad Afimet S.A.
Cheque en garantía	9.127.616	Sociedad Comercial Villanueva y Compañía Ltda.
Cheque en garantía	2.500.000	Sorterquim Ltda.
Cheque en garantía	2.511.495	Teodoro Álvarez Tabilo
Cheque en garantía	468.740	Xavier González Ibar

## 29. Moneda Nacional y Extranjera

## 29.1 ACTIVOS

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		2008	2007
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
Disponible	\$ No reajutable	2.012.682	2.324.291
Depósitos a plazo	\$ Reajustables	-	-
Valores negociables	\$ Reajustables	1.864.839	299.815
Deudores por venta	\$ Reajustables	25.485.602	45.621.597
Documentos por cobrar	\$ No reajutable	9.791.705	14.387.009
Deudores varios	\$ No reajutable	2.554.001	2.371.889
Documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas	\$ Reajustables	9.678.970	8.165.511
Documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas	Dólares	-	-
Existencias	\$ Reajustables	222.131.827	205.584.046
Impuestos por recuperar	\$ Reajustables	7.314.147	6.424.101
Gastos pagados por anticipado	\$ Reajustables	617.778	769.768
Impuestos diferidos	\$ Reajustables	537.955	599.917
Otros activos circulantes	\$ No reajutable	1.023.241	4.678.674
<b>ACTIVO FIJO</b>			
Terrenos	\$ Reajustables	2.317.376	2.273.528
Construcciones y obras de infraestructura	\$ Reajustables	12.071.947	13.430.822
Maquinaria y equipos	\$ Reajustables	7.011.614	8.510.298
Otros activos fijos	\$ Reajustables	10.352.734	10.706.521
Depreciación	\$ Reajustables	(8.595.671)	(8.940.506)
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
Inversiones en empresas relacionadas	\$ Reajustables	3.077.129	2.787.095
Inversion en otra sociedad	\$ Reajustables	9.405	9.407
Menor valor de inversiones	\$ Reajustables	12.905.311	48.385.432
Deudores a largo plazo	\$ Reajustables	1.933.392	1.559.132
Impuesto diferido largo plazo	\$ No reajutable	-	334.017
Intangibles	\$ Reajustables	42.534.278	1.819.335
Amortización	\$ Reajustables	(536.976)	(95.045)
Otros	\$ Reajustables	196.227.011	152.796.941
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$ No reajutable	15.381.629	24.095.880
	\$ Reajustables	546.938.668	500.707.715
	Dólares	-	-

## 29.2 PASIVOS CIRCULANTES

RUBRO	MONEDA	HASTA 90 DÍAS				90 DÍAS A 1 AÑO			
		2008		2007		2008		2007	
		MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL
Obligaciones con bancos e instituciones financieras de corto plazo	\$ No Reajutable	218.352.047	-	175.525.928	-	-	-	-	-
Obligaciones con bancos e instituciones financieras largo plazo	\$ No Reajutable	10.227.461	-	4.229.099	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar	\$ No Reajutable	14.427.506	-	13.020.296	-	-	-	-	-
Documentos por pagar	\$ No Reajutable	5.969.942	-	5.060.458	-	-	-	-	-
Acreedores varios	\$ Reajutable	1.146.247	-	922.382	-	-	-	-	-
Documentos y cuentas por pagar a empresas relacionadas	\$ Reajutable	3.258.448	-	2.817.516	-	-	-	-	-
Provisiones	\$ Reajutable	13.295.395	-	14.279.383	-	-	-	-	-
Retenciones	\$ No Reajutable	1.948.567	-	3.495.208	-	-	-	-	-
Ingresos percibidos por adelantado	\$ No Reajutable	9.298.541	-	11.061.549	-	-	-	-	-
Otros pasivos circulantes	\$ Reajutable	-	-	418.299	-	-	-	-	-
Dívidendos por pagar	\$ Reajutable	7.460	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>									
	\$ No Reajutable	260.224.064	-	212.392.538	-	-	-	-	-
	\$ Reajutable	17.707.550	-	18.437.580	-	-	-	-	-

## 29.3 PASIVOS LARGO PLAZO PERÍODO 2008

RUBRO	MONEDA	1 A 3 AÑOS		3 A 5 AÑOS		5 A 10 AÑOS		MÁS DE 10 AÑOS	
		MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL
Obligaciones con bancos e instituciones financieras largo plazo	\$ Reajustables	21.981.386	3,97%	14.983.138	3,97%	9.642.687	3,97%	-	-
Acreedores varios largo plazo	\$ Reajustables	2.069.754	-	-	-	-	-	-	-
Documentos y cuentas por pagar empresas relacionadas	\$ Reajustables	7.417.222	-	-	-	-	-	-	-
Impuestos diferidos a largo plazo	\$ Reajustables	6.539.553	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos a largo plazo	\$ Reajustables	6.149.645	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>									
	\$ Reajustables	44.157.560	-	14.983.138	-	9.642.687	-	-	-

## 29.4 PASIVOS LARGO PLAZO PERÍODO 2007

RUBRO	MONEDA	1 A 3 AÑOS		3 A 5 AÑOS		5 A 10 AÑOS		MÁS DE 10 AÑOS	
		MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL
Obligaciones con bancos e instituciones financiera largo plazo	\$ Reajustables	68.974.486	-	-	-	-	-	-	-
Documentos y cuentas por pagar empresas relacionadas	\$ Reajustables	2.296.007	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos de largo plazo	\$ Reajustables	4.791.639	-	-	-	-	-	-	-
Acreedores varios de largo plazo	\$ Reajustables	2.718.866	-	-	-	-	-	-	-
Provisiones largo plazo	\$ Reajustables	352.484	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>									
	\$ Reajustables	79.133.482	-	-	-	-	-	-	-

### 30. Sanciones

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 no hubo sanciones aplicadas a la Sociedad, sus Directores ó su Gerente General, por parte de los organismos reguladores u otras autoridades administrativas.

### 31. Hechos Posteriores

Socovesa S.A. ha emitido una comfort letter a favor del BancoEstado en relación con línea de crédito otorgada a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., por hasta UF 324.100. 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 BancoEstado.

Entre el 1 de enero y el 20 de febrero de 2009, fecha de emisión de estos estados financieros, no existen otros hechos posteriores que afecten sigficativamente a los mismos.

### 32. Medio Ambiente

Los principales desembolsos en proyectos para mejorar el medio ambiente efectuados por la Sociedad y su filial al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se detalla a continuación:

	2008 M\$	2007 M\$
Plantas elevadores de aguas servidas	84.341	84.341
Plantas de tratamientos de aguas servidas	2.039.605	1.157.087
Emisario descarga aguas servidas	95.491	95.491
<b>TOTALES</b>	<b>2.219.437</b>	<b>1.336.919</b>

Estos montos se clasifican dentro del rubro "Activos Fijos".

**33. Ingresos Percibidos por Adelantado**

El detalle de los Ingresos Percibidos por Adelantado de los clientes por venta de viviendas es el siguiente:

	2008 M\$	2007 M\$
Inmobiliarias Regional Santiago	634.649	544.868
Inmobiliarias Regional Valdivia	123.248	74.733
Inmobiliarias Regional Temuco	167.537	157.949
Almagro	5.077.276	6.543.922

El detalle de los Ingresos Percibidos por Adelantado de las obras civiles en ejecución es el siguiente:

	2008 M\$	2007 M\$
Codelco Chile División Codelco Norte - Rol A	-	2.865
Codelco Chile División Codelco Norte - Rol B	2.877	-
Reposición Hospital Santa Cruz	1.569.315	-
Inmobiliaria Santa Rosa de Apoquindo S.A.	-	41.252
Inmobiliaria General S.A. - Mirador La Reina	118.758	159.032
Prolesur S.A.	7.731	6.696
Gobierno Regional XII, Magallanes - Juan Pablo II	-	119.436
Soc. Inmob. Las Hualtatas S.A.	27.891	-
Edificio ENAP	26.535	269.217
Municipalidad de Coronel - Hospital Lota Coronel	834.832	-
Constructora Socovesa Temuco S.A.	-	422.559
Apertura Mall Los Dominicos	427.906	590.321
Barrio Jardín La Patagonia	-	574.286
Colector Interceptor Alameda	6.397	6.373
Edificio Ángel Cruchaga	263.812	727.999
Edificio Concepto y Estilo	2.198	391.115
Feed Lott Mollendo	7.579	347.943
Soc. Inmob. Las Hualtatas	-	80.983
<b>TOTALES</b>	<b>9.298.541</b>	<b>11.061.549</b>

### 34. Acreedores de Corto Plazo

	2008 M\$	2007 M\$
Obligaciones por leasing (1)	719.494	771.725
Otros	426.753	150.657
<b>TOTALES</b>	<b>1.146.247</b>	<b>922.382</b>

(1) Corresponde a contratos vigentes de leasing financiero con el Banco de Chile, Banco BBVA y el Banco BCI (ver Nota 10).

### 35. Cuentas por Pagar

	2008 M\$	2007 M\$
Proveedores nacionales	12.274.072	10.630.387
Retenciones subcontratistas	1.658.453	1.511.025
Documentos girados y no cobrados	-	10.208
Vales vista proveedores reabonados	-	256.598
Facturas por recibir	395.955	-
Otros	99.026	612.078
<b>TOTALES</b>	<b>14.427.506</b>	<b>13.020.296</b>

**36. Documentos por Pagar**

	2008 M\$	2007 M\$
Cuentas por pagar (1)	112.307	1.199.087
Cuentas por pagar (2)	-	1.139.603
Cuentas por pagar (3)	63.417	50.536
Terrenos Mahiza Valdivia	-	462.148
Inmobiliaria PY S.A.	-	709.819
Sol del Maipo Ltda.	-	1.081.429
Terreno La Paloma (4)	532.921	-
Terreno Colina (5)	3.651.485	-
Terreno Coyhaique (6)	1.332.525	-
Otros	277.287	417.836
<b>TOTAL</b>	<b>5.969.942</b>	<b>5.060.458</b>

(1) Corresponde al saldo por pagar de UF 5.235,12 (UF 56.113,17 en 2007) por la adquisición de un sitio para construir en la comuna de Lo Barnechea, realizada por la Inmobiliaria Almagro Dos S.A.

(2) Corresponde al saldo por pagar de UF 53.329,50 por la adquisición de un sitio en la comuna de San Miguel, realizada por Almagro S.A.

(3) Corresponde a la porción de corto plazo de UF 2.956,15 (UF 2.364,92 en 2007) por el financiamiento de la compra de un terreno para construir en la comuna de Lo Barnechea.

(4) Corresponde al saldo por pagar UF 24.855 con vencimiento al 31 de enero de 2009.

(5) Corresponde al saldo por pagar UF 170.212 con vencimiento al 30 de abril de 2009 UF 56.738 y el 28 de diciembre de 2009 UF 113.474.

(6) Corresponde al saldo por pagar UF 62.115 con vencimiento 31 de enero de 2009 UF 47.473, 30 de junio de 2009 UF 12.196 y al 30 de julio de 2009 UF 2.446.

### 37. Acreedores de Largo Plazo

El detalle de los Otros Pasivos a Largo plazo es el siguiente:

	2008 M\$	2007 M\$
Obligaciones por leasing (1)	2.069.754	2.718.863
<b>TOTALES</b>	<b>2.069.754</b>	<b>2.718.863</b>

(1) Corresponde a contratos vigentes de leasing financiero con el Banco de Chile, BancoEstado, Banco BBVA, Banco BCI (Para mayor información ver Nota 10).

*Hechos Relevantes*

(i) En la Sesión de Directorio de Socovesa S.A. celebra el día 18 de octubre de 2007, en relación con el procedimiento de colocación de hasta 306.000.000 de acciones de pago de Socovesa S.A. mediante el mecanismo de Subasta de Libro de Órdenes en la Bolsa de Comercio de Santiago y Bolsa de Valores iniciado el día 9 de octubre de 2007:

(1) Se acordó fijar el precio de colocación de las referidas acciones en la cantidad de \$265 por acción.

(2) Se hizo presente que 1.072.181 acciones fueron suscritas directamente por un accionista de la Sociedad durante el período de opción preferente respectivo, en ejercicio del derecho de opción preferente que le correspondía en conformidad a la ley.

(3) Se acordó otorgar una opción a Deutsche Bank Securities Inc. para que, dentro del plazo de 30 días contado desde el día 19 de octubre de 2007, pueda adquirir directamente de la sociedad hasta 39.773.200 acciones. Este derecho forma parte del proceso de colocación internacional y se conoce como el "Underwriters Overallotment Option", mecanismo de estabilización de precio de uso común en el mercado internacional conocido también como "Green Shoe". Con lo anterior, estas acciones quedaron excluidas de las acciones asignadas como parte del proceso de Subasta por Libro de Órdenes y serán suscritas directamente por el Agente Colocador Internacional en caso de ejercerse la opción respectiva.

Al respecto, se hizo presente Deutsche Bank Securities Inc. manifestando su intención de ejercer esta opción dentro del plazo de 30 días antes indicado.

(4) Dada la suscripción directa de acciones por un accionista de la Sociedad durante el período de opción preferente y la opción que se otorgará al Agente Colocador Internacional de acuerdo a lo indicado en los números 2. y 3. precedentes, se acordó que el número total de acciones que serán finalmente adjudicadas en este proceso será la cantidad de 265.154.619.

(5) Las asignaciones de acciones resultantes de la colocación fueron las siguientes:

SEGMENTO	CANTIDAD ASIGNADA
Administradores de fondos de pensiones	31.818.554
Otros institucionales locales	46.402.058
Institucionales extranjeros	2.197.927
ADS	80.000.000
NIMS	33.144.327
Trabajadores y directivos	30.000.000
Retail [órdenes 9/10/2007]	27.866.474
Retail [órdenes 10/10/2007 al 18/10/2007]	13.725.279

**(ii)** Con fecha 8 de febrero de 2008 la Superintendencia de Valores y Seguros emitió resolución exenta No. 71; resolviendo la cancelación, a petición de la Filial Almagro S.A. de la inscripción en el Registro de Valores No. 656, de fecha 25 de noviembre de 1998, de la Sociedad y sus acciones.

**(iii)** Constitución de Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A. (Pilares): El 26 de junio de 2008, se constituyó la Sociedad Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A., (Pilares). Esta Sociedad tiene por objeto: a) la realización y desarrollo de toda clase de inversiones, negocios y proyectos inmobiliarios, b) la captación de ofertas y la intermediación entre oferentes y demandantes de viviendas económicas. El objetivo comercial se orienta a las viviendas sociales en la Región Metropolitana - con valores que fluctuarán entre las UF 650 y las UF 1.000. El Capital se encuentra constituido por M\$ 2.000.000 dividido en 1.000.000 acciones nominativas. El Directorio se encontrará compuesto por Cristián Hartwig B, René Castro D., Javier Gras R., Cristóbal Mira F., Jaime Cohen A.

La iniciación de actividades de la Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A. se realizó el 22 de julio de 2008, y la publicación del Extracto en el diario oficial se realizó el 7 de julio de 2008.

**(iv)** Con fecha 7 de agosto de 2008, según consta en oficio No. 21.189 de la Superintendencia de Valores y Seguros, se autoriza ampliar el plazo de la amortización de los Intangible Marca y Goodwill de 20 a 40 años.

**(v)** Con fecha 15 de diciembre de 2007, Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. ("Socoicsa"), sociedad filial de Socovesa S.A., y Empresa Constructora DeMussy y Compañía Limitada ("DeMussy"), constituyeron la sociedad denominada "Empresa Constructora Socovesa - DeMussy S.A." (el "Consortio").

El Consortio fue constituido por partes iguales entre Socoicsa y DeMussy y su finalidad fue desarrollar la construcción, por encargo, de un centro comercial denominado "Paseo Los Domínicos", ubicado en la comuna de Las Condes de esta ciudad. Dada la experiencia de DeMussy en ese tipo de negocios y, particularmente, la relación que tenía con el cliente que encargaba la obra, se designó como Gerente General del Consortio al Sr. Felipe DeMussy, también Gerente General de DeMussy, quien tuvo a su cargo la administración contable y financiera del Consortio.

Es del caso que en el mes de julio del presente año, la administración de Socoicsa tomó conocimiento de dificultades con algunos proveedores del Consortio y de la situación financiera general del mismo, lo que derivó en que Socoicsa procedió a requerir la entrega inmediata de la documentación societaria y contable del Consortio, con la finalidad de efectuar las conciliaciones y verificaciones documentarias necesarias para este tipo de casos.

Dentro del proceso de verificación y conciliación de saldos, Socoicsa detectó situaciones que serían constitutivas de delito, a raíz de lo cual con fecha 8 de octubre de 2008 procedió a efectuar una denuncia en contra de quienes resulten responsables ante el Ministerio Público. Posteriormente, con fecha 10 de octubre de 2008 se tuvo conocimiento que DeMussy solicitó su propia quiebra, la cual fue decretada por el 90 Juzgado Civil de Santiago con fecha 15 de octubre recién pasado.

Frente a tales hechos y considerando además la falencia de DeMussy, con la consiguiente dificultad de recuperar lo adeudado por ésta al Consorcio, y la posterior cuantificación preliminar de las obligaciones asociadas a la obra y el estado de la misma, el directorio acordó en la sesión de fecha 28 octubre de 2008 informar como hecho esencial que, de acuerdo a los antecedentes de que se disponía a esa fecha, los hechos descritos permitían estimar una contingencia de pérdida para la filial Socoicsa por la cantidad equivalente a 80.000 Unidades de Fomento (M\$ 1.679.067) y fue objeto de una provisión por el mismo monto, de conformidad a las normas contables aplicables en los estados financieros al 30 de septiembre de 2008.

Al terminó del ejercicio 2008, la filial Socoicsa determinó una provisión definitiva de UF 99.286 correspondiente a M\$ 2.129.938 más un reconocimiento de pérdida por gestión de filial por UF 11.238 correspondiente a M\$ 241.089, lo que generó un efecto en resultado por UF 110.524 correspondiente a M\$ 2.371.027.

En adición a ello, se reconoce también un efecto por concepto de impuesto diferido de UF 16.879 correspondiente a M\$ 362.089.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 no existen otros hechos relevantes o esenciales que informar.