

El mencionado aumento fue registrado como una unificación de intereses de entidades bajo control común conforme a principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.

(13) El 18 de noviembre de 2009, la sociedad Constructora Socovesa Santiago Dos S.A. adquirió 499 acciones y la sociedad Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. adquirió 1 acción de Constructora Los Bravos S.A. quedando así el grupo consolidado con el 100% de participación sobre la Sociedad. Dicha operación se realizó de acuerdo al BT 72, lo cual involucra efectuar una determinación a valor justo de este Sociedad, la cual determinará el nuevo valor de los activos y pasivos de la Sociedad adquirida. Al 31 de diciembre de 2009 se está a la espera del informe final por parte de los tasadores independientes con el propósito de concluir el proceso de determinación de los respectivos valores justos de los activos y pasivos de la Sociedad adquirida.

d. Bases de presentación:

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre 2008 se presentan actualizados extracontablemente en un -2,3%. Las cifras presentadas en los estados financieros son en miles de pesos.

Ciertas cifras de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2008 han sido reclasificadas para fines comparativos.

e. 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 -2,3% en 2009 (8,9% en 2008).

f. 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:

	2009	2008
	\$	\$
Unidad de Fomento	20.942,88	21.452,57
Dólar	507,10	636,45

g. Valores negociables:

Corresponden a cuotas de fondos mutuos de renta fija que se presentan al valor de la cuota al cierre del ejercicio.

h. Depósitos a plazo:

En 2009 los depósitos a plazo en bancos e instituciones financieras se presentan a su costo al cierre del ejercicio.

i. 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.

El costo contable de las existencias de largo plazo, al cierre de diciembre 2009 y 2008, no superan el valor neto de realización.

j. 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.

k. Activo fijo:

Los bienes del activo fijo se presentan al costo de adquisición, corregido monetariamente.

l. Depreciación del activo fijo:

Las depreciaciones se determinan según el método lineal, considerando los años de vida útil restante de los bienes.

m. Activos en leasing:

Los contratos de arriendo que reúnen las características de un leasing financiero se contabilizan como activos fijos. Dicho 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.

n. 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 N. 72 del Colegio de Contadores de Chile A.G., y en la Circular N. 1.967 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 dólares americanos, y han sido convertidos a pesos chilenos de acuerdo con las normas del Boletín Técnico N.64 del Colegio de Contadores de Chile A.G.

ñ. 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 N.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.

o. Ingreso de Explotación:

La Sociedad y sus filiales reconocen sus ingresos de acuerdo a lo establecido en el Boletín Técnico N. 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.

p. 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 N.55 del Colegio de Contadores de Chile A.G. El período de amortización que se aplica es de 15 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.

q. Software Computacional:

La Sociedad y sus filiales 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.

r. Gastos de investigación y desarrollo:

La Sociedad y sus filiales no ha incurrido en gastos de investigación y desarrollo, por conceptos e importes que requieren ser expuestos detalladamente conforme a lo definido en Circular N.1.819 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

s. 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 N.60 del Colegio de Contadores de Chile A.G. y sus complementos.

t. Vacaciones:

El costo anual de las vacaciones del personal es reconocido sobre base devengada.

u. Contratos de compra venta a futuro de moneda y contratos derivados Swap de tasas:

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, 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 N. 57 de Colegio de Contadores de Chile A.G.

v. 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".

w. 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.

x. 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".

y. Estados de flujo de efectivo:

Para propósitos del flujo de efectivo se ha considerado como efectivo y efectivo equivalente los saldos del disponible, depósitos a plazo e 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.

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 2009 y 2008 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 2009, de las coligadas indirectas Inversiones Los Andes S.A. e Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda., representando la inversión indirecta de la Sociedad en estas coligadas un 0,43% en 2009 del total de activos. Además, no hemos auditado los estados financieros al 31 de diciembre de 2008 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 0,5% en 2008 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 2009 y 2008 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 indica en Nota 39, a partir del 1 de enero de 2010, la Sociedad y sus filiales adoptarán como principios de contabilidad generalmente aceptados las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Schitte.
Febrero 19, 2010

Juan Carlos Cabrol Bagnara
RUT: 10.147.736-3