EMPRESAS SOCOVESA

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

por el período terminado al 31 de marzo de 2010

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

INDICE

- **ESTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS DE SITUACION FINANCIERA.**
- **ESTADO CONSOLIDADO INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES.**
- **ESTADO CONSOLIDADO INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.**
- **ESTADO CONSOLIDADO INTERMEDIOS DE FLUJO DE EFECTIVO.**

1. INFORMACION GENERAL.
1.1. Unidades de negocio de Empresas Socovesa

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.
2.1. Estados Financieros Intermedios
2.2. Periodo contable.
2.3. Bases de preparación.
2.4. Bases de consolidación.
2.5. Entidades subsidiarias.
2.6. Información financiera por segmentos operativos.
2.7. Propiedades, planta y equipos.
2.8. Propiedades de inversión.
2.9. Activos intangibles.
2.10. Costos por intereses.
2.11. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros.
2.12. Activos financieros.
2.13. Instrumentos financieros y actividad de cobertura.
2.14. Inventarios.
2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.
2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo.
2.17. Capital social.
2.18. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.
2.19. Préstamos y otros pasivos financieros que devengan interés.
2.20. Impuesto a la renta e impuestos diferidos.
2.21. Beneficios a los empleados.
2.22. Provisiones.
2.23. Subvenciones estatales.
2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.
2.25. Reconocimiento de ingresos.
2.26. Arrendamientos.
2.27. Contratos de construcción.
2.28. Activos no corrientes mantenidos para la venta.
2.29. Distribución de dividendos.

3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO.
- **3.1.** Terrenos.
- **3.2.** Capital de trabajo área Inmobiliaria.
- **3.3.** Capital de trabajo área Ingeniería y Construcción.
- **3.4.** Maquinarias y equipos.
- **3.5.** Patentes y otros activos.
- **3.6.** Principales activos.

4. TRANSICION A LAS NIIF
- **4.1.** Nuevas NIIF e interpelaciones del CINIIF publicadas que han sido emitidas.
- **4.2.** Bases de la transición a las NIIF.
- **4.3.** Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Sociedad.
- **4.4.** Reconciliación del patrimonio neto bajo principios contables de general aceptación en Chile y Bajo NIIF al 31 de diciembre de 2009, 31 de marzo de 2009 y 1 de enero de 2009.
- **4.5.** Reconciliación de la Ganancia del período bajo PCGA Chile y bajo NIIF al 31 de marzo de 2009.

5. MERCADO OBJETIVO.
- **5.1.** Desarrollo inmobiliario.
- **5.2.** Ingeniería y construcción.

6. ESTIMACIONES, JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACION.
- **6.1.** Estimación del deterioro de la plusvalía comprada.
- **6.2.** Valor razonable de derivados y de otros instrumentos financieros.
- **6.3.** Reconocimiento de ingresos.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS.

9. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS AL VENCIMIENTO.

10. OTROS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES
- **10.1.** Depósitos a plazo con garantía
- **10.2.** Instrumentos Financieros Derivados.

11. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.
- **12.1.** Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.
- **12.2.** Cuentas por pagar a entidades relacionadas.
- **12.3.** Transacciones con partes relacionados y sus efectos en resultados.
- **12.4.** Directorio y gerencia de la Sociedad.

13. INVENTARIOS.

14. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION.
- **14.1.** Detalle de inversiones en asociadas.
- **14.2.** Información financiera resumida de asociadas, totalizadas.

15. ACTIVOS INTANGIBLES.

16. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS.
- **16.1.** Detalle de los rubros.
- **16.2.** Vidas útiles.
- **16.3.** Reconciliación de cambios en propiedades plantas y equipos.
- **16.4.** Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos.
- **16.5.** Activos sujetos a arrendamientos financieros.

17. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.
- **17.1.** Cuentas por cobrar por impuestos corrientes.
- **17.2.** Cuentas por pagar por impuestos corrientes.

18. IMPUESTOS DIFERIDOS.
- **18.1.** Activos por impuestos diferidos.
- **18.2.** Pasivos por impuestos diferidos.
- **18.3.** Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera.
- **18.4.** Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados integrales.
- **18.5.** Compensación de partidas, y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de impuesto.

19. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.
- **19.1.** Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses.
- **19.2.** Desglose de monedas y vencimientos, totales.
- **19.3.** Obligaciones por arrendamiento financiero.

20. ACREEDORES COMERCIALES, OTRAS CUENTAS POR PAGAR Y PASIVOS NO CORRIENTES

21. OTRAS PROVISIONES A CORTO Y LARGO PLAZO
- **21.1.** Provisiones.
- **21.2.** Movimiento de las provisiones, corrientes.

22. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS POST EMPLEO.

23. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES
- **23.1.** Ingresos anticipados.
- **23.2.** Otros pasivos corrientes y no corrientes.

24. PATRIMONIO NETO.
- **24.1.** Capital suscrito y pagado.

24.2. Número de acciones suscritas y pagadas.
24.3. Dividendos.
24.4. Otras participaciones en el patrimonio

25. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS
25.1. Ingresos ordinarios.
25.2. Otros ingresos, por función

26. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES.
26.1. Gastos de administración.
26.2. Gastos por depreciación y costos
26.3. Otros gastos varios de operación.
26.4. Costos financieros.
26.5. Resultados por unidades de reajustes.
26.6. Diferencias de cambio.

27. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

28. POLITICAS CONTABLES SOBRE CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN.

29. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION

30. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

31. INFORMACION POR SEGMENTO.

32. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS.
32.1. Juicios y otras acciones legales.
32.2. Sanciones administrativas.

33. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS.

34. MEDIO AMBIENTE.

35. COSTOS POR PRESTAMOS

36. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO.
36.1. Políticas de gestión del riesgo.
36.2. Factores de riesgos.
36.3. Medición del riesgo.
36.4. Riesgo financiero.

37. HECHOS POSTERIORES

EMPRESAS SOCOVESA

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de Marzo de 2010, 31 de Diciembre de 2009 y 01 de Enero de 2009
(Expresado en miles de pesos (M$))

ACTIVOS

	Nota	31.03.2010	31.12.2009	01.01.2009
Activos Corrientes:	N°	M$	M$	M$
Efectivo y equivalentes al efectivo	7 - 8	8.355.367	2.749.683	3.877.521
Otros activos financieros corrientes	10	6.129.120	6.154.980	932.479
Otros activos no financieros corrientes	27	2.820.164	2.715.450	1.170.432
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	11	55.798.752	69.346.266	37.834.435
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	12	2.836.572	2.828.788	9.678.970
Inventarios	13	281.510.775	280.054.444	293.728.594
Activos por Impuestos corrientes	17	8.275.996	6.754.246	9.458.303
Total Activos Corrientes		**365.726.746**	**370.603.857**	**356.680.734**
Activos no corrientes:				
Otros activos financieros no corrientes	9	2.305.977	2.181.342	1.992.611
Otros activos no financieros no corrientes		363.865	391.249	467.382
Derechos por cobrar no corrientes	11	1.006.633	1.087.534	997.456
Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación	14	2.891.510	2.377.481	3.077.131
Activos intangibles neto	15	54.230.147	54.977.772	52.954.278
Propiedades, plantas y equipos, neto	16	21.247.413	21.546.286	23.021.096
Propiedades de inversión	29	105.091.017	104.322.253	98.484.433
Activos por impuestos diferidos	18	4.978.165	5.159.535	6.743.534
Total Activos No Corrientes		**192.114.727**	**192.043.452**	**187.737.921**
TOTAL ACTIVOS		**557.841.473**	**562.647.309**	**544.418.655**

SOCOVESA S. A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de Marzo de 2010, 31 de Diciembre de 2009 y 01 de Enero de 2009
(Expresado en miles de pesos (M$))

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO

	Nota	31.03.2010	31.12.2009	01.01.2009
Pasivos Corrientes:	N°	M$	M$	M$
Otros pasivos financieros corrientes	10 - 19	236.949.005	269.766.562	257.714.833
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	20	45.320.271	44.542.894	36.399.870
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	12	14.624.166	11.763.021	10.675.670
Otras provisiones a corto plazo	21	2.469.317	2.318.930	2.789.111
Pasivos por impuestos corrientes	17	1.424.084	1.120.588	2.518.694
Otros pasivos no financieros corrientes	23	5.108.269	4.956.976	6.317.143
Total Pasivos Corrientes		**305.895.112**	**334.468.971**	**316.415.321**
Pasivos, No Corrientes:				
Otros pasivos financieros no corrientes	19	33.189.515	10.816.214	20.261.134
Pasivos no corrientes	20	1.072.272	680.992	5.882.048
Otras provisiones a largo plazo	21	2.107.740	2.101.883	2.130.261
Pasivos por impuestos diferidos	18	8.595.743	8.589.465	8.204.186
Otros pasivos no financieros no corrientes	23	507.620	108.016	306.664
Total Pasivos No Corrientes		**45.472.890**	**22.296.570**	**36.784.293**
Patrimonio neto				
Capital emitido		127.688.597	127.688.597	130.694.573
Otras participaciones en el patrimonio	24	55.642.335	55.642.335	52.636.359
Otras reservas		(279.784)	(803.024)	(186.002)
Resultados retenidos		20.098.732	19.893.270	3.538.745
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora		**203.149.880**	**202.421.178**	**186.683.675**
Participaciones no controladoras		3.323.591	3.460.590	4.535.366
Patrimonio Total		**206.473.471**	**205.881.768**	**191.219.041**
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		**557.841.473**	**562.647.309**	**544.418.655**

EMPRESAS SOCOVESA

SOCOVESA S. A. Y FILIALES

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO
Por los período terminados al 31 de Marzo de 2010 y 2009
(Expresado en miles de pesos (M$))

	Nota N°	31.03.2010 M$	31.03.2009 M$
Ingresos de actividades ordinarias	25	39.805.605	30.946.698
Costo de ventas		(32.592.419)	(25.162.792)
Ganacia Bruta		7.213.186	5.783.906
Otros ingresos, por función	25	313.835	426.714
Gastos de administración	26	(5.487.440)	(4.182.334)
Otros gastos, por función	26	(209.920)	(229.996)
Otras ganancias		24.759	320.261
Costos financieros	26	(1.464.854)	(3.613.930)
Participación en ganancia de asociadas contabilizadas por el método de la participación	14	(28.601)	12.317
Diferencias de cambio	26	29.901	(19.937)
Resultados por unidades de reajuste	26	(268.426)	2.035.664
Ganancia antes de Impuesto		122.440	532.665
Gasto por impuesto a las ganancias	18	(105.017)	(82.793)
Ganancia de Actividades Continuadas después de Impuesto		17.423	449.872
Ganancia de operaciones discontinuadas, neta de impuesto		-	-
Ganancia		17.423	449.872
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora		154.398	141.947
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras		(136.975)	73.595
Ganancia		**17.423**	**215.542**
Ganancias Por Acciones			
Acciones comunes			
Ganancias básicas por acción		0,0142	0,1761
Ganancias basicas por acción de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancias básicas por acción de operaciones continuadas		0,0142	0,1761
Estado de Resultados Integrales			
Ganancia		17.423	215.542
Otros ingresos y gastos con cargo o abono en el patrimonio neto			
Otros ingresos y gastos con cargo o abono en el patrimonio neto, total		0	0
Total Resultado de ingresos y gastos integrales		17.423	215.542
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a			
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuible a los accionistas mayoritarios		154.398	141.947
Resultado de ligresos y gastos integrales atribuible a participaciones minoritarias		(136.975)	73.595
Total Resultado de Ingresos y Gastos Integrales		**17.423**	**215.542**

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
Por los período terminados al 31 de Marzo de 2010 y 2009
(Expresado en miles de pesos (M$))

Estado de flujos de efectivo	**31.03.2010 M$**	**31.03.2009 M$**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	75.542.992	57.887.544
Otros cobros por actividades de operación	-	6.246
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(48.807.326)	(45.283.310)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(10.257.233)	(9.087.745)
Otros pagos por actividades de operación	(279.434)	(78.555)
Intereses pagados	(1.690.119)	(5.314.405)
Intereses recibidos	127.968	32.756
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(220.767)	(841.381)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(369.402)	(317.663)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	14.046.679	(2.996.513)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	37.554	22.200
Compras de propiedades, planta y equipo	(139.253)	(77.115)
Compras de activos intangibles	(32.336)	(3.772)
Compras de otros activos a largo plazo	(168.512)	
Cobros a entidades relacionadas	2.741.713	395.210
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	2.439.166	336.523
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		-
Total importes procedentes de préstamos	-	
Préstamos de entidades relacionadas	(116.612)	(807.321)
Pagos de préstamos	(10.595.009)	4.227.394
Dividendos pagados	(28)	(11.048)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(168.512)	(211.157)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(10.880.161)	3.197.868
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cam	-	
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	5.605.684	537.878
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	2.749.683	3.877.521
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	8.355.367	4.415.399

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADO DE SITUACION CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
Por los período terminados al 31 de Marzo de 2010 y 2009
(Expresado en miles de pesos (M$))

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	Capital Emitido	Otras Participaciones en el Patrimonio	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
Saldo Inicial Periodo Actual 01/01/10	127.688.597	55.642.335	(803.024)	19.893.270	202.421.178	3.460.590	205.881.768
Ajustes de períodos anteriores (presentación)				51.064	51.064		51.064
Resultado Integral				154.398	154.398	(136.975)	17.423
Otro Incremento (Decremento) en Patrimonio Neto			523.240		523.240	(24)	523.216
Saldo Final Periodo Actual 31/03/2010	127.688.597	55.642.335	(279.784)	20.098.732	203.149.880	3.323.591	206.473.471

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	Capital Emitido	Otras Reservas	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
Saldo Inicial Periodo Actual 01/01/09	130.694.572	52.636.359	(186.002)	3.538.745	186.683.674	4.535.366	191.219.040
Resultado Integral				141.947	141.947	73.595	215.542
Otro Incremento (Decremento) en Patrimonio Neto			(253.008)		(253.008)	87.568	(165.440)
Saldo Final Periodo Actual 31/03/2009	130.694.572	52.636.359	(439.010)	3.680.692	186.572.613	4.696.529	191.269.142

SOCOVESA S. A. Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
Correspondientes al período terminado al 31 de Marzo de 2010 y al año terminado al 31 de Diciembre de 2009.

1. INFORMACION GENERAL

Socovesa S. A. (en adelante el "Grupo de Empresas Socovesa, la "Compañía" o "la Sociedad") es una sociedad anónima abierta, inscrita en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores de Valparaíso y Bolsa Electrónica de Chile. La Sociedad fue constituida por escritura pública de fecha 24 de diciembre de 1982, otorgada en la Notaria Patricio Zaldívar Mackenna, en la ciudad de Santiago. El extracto de la escritura de constitución fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a Fojas 22.339 N º 12.549, correspondiente al año 1982, y se publicó en el Diario Oficial el día 29 de diciembre de 1982. El Rol Unico Tributario de la Sociedad es el No 94.840.000-6 y su domicilio comercial se encuentra en Avda. Eliodoro Yañez 2962, comuna de Providencia.

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

El extracto de reforma fue inscrito a Fojas 28.509 Nº 20.555 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2007, y publicado en el Diario Oficial con fecha 19 de julio de 2007.

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

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

El Grupo de Empresas Socovesa es controlado por Inversiones San Miguel Ltda., Inversiones San Miguel Dos Ltda., Inversiones Marlit Ltda. , e Inversiones Asesorías San Antonio Ltda..

Descripción del Negocio

La Sociedad tiene como objeto realizar la ejecución, por cuenta propia o ajena, de toda clase de construcciones, obras y edificaciones, tales como viviendas, edificios, puentes, caminos, tranques, obras de regadío, túneles, puertos, aeropuertos y movimientos de tierra; la urbanización y dotación de inmuebles, urbanos o rurales; la prestación de toda clase de servicios y asesorías en materias y negocios inmobiliarios; la realización de inversiones en toda clase de bienes inmuebles, sean

urbanos o rurales; la planificación, desarrollo y ejecución de loteos, conjuntos habitacionales, deportivos, turísticos, recreacionales o sociales y de toda clase de proyectos inmobiliarios; la compra, venta, arrendamiento y la comercialización en general de toda clase de bienes inmuebles o de derechos en ellos, el desarrollo y promoción, por cuenta propia o ajena, de negocios inmobiliarios; la inversión en toda clase de bienes muebles, corporales e incorporales, especialmente acciones, bonos, debentures, efectos de comercio, cuotas o derechos en todo tipo de sociedades, ya sean comerciales o civiles, comunidades o asociaciones y en toda clase de títulos o valores mobiliarios; la constitución de sociedades de cualquier tipo; el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas.

1.1 Unidades de Negocios de Empresas Socovesa

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

Desarrollo Inmobiliario

La Sociedad desarrolla sus actividades a través de unidades de negocios regionales, cada una con su propia administración, debiendo reportar todas ellas al gerente general de Empresas Socovesa. Este sistema descentralizado de administración permite un mejor control de los costos, de los márgenes operacionales y del capital invertido por negocio. Además, de permitir una focalización y un conocimiento específico de los distintos mercados regionales. Por último, este sistema organizacional ha permitido la expansión geográfica en forma sostenida y ordenada.

Las cinco unidades del negocio de Desarrollo Inmobiliario son:

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

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

Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.: incluye los proyectos ubicados desde la XIV Región hacia el sur.

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

. **Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.:** filial creada en junio del año 2008 que busca satisfacer las necesidades del segmento de viviendas sociales en la Región Metropolitana.

Ingeniería y Construcción

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

el objetivo de proveer servicios de ingeniería y construcción, ejecutando contratos de proyectos para terceros del sector público y privado, a lo largo de todo el territorio nacional.

Principales Activos

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dos grandes activos identificables:

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

Propiedades de inversión: Corresponde a los terrenos que no tienen definido un plan de construcción y son mantenidos con el objetivo de obtener plusvalía.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

2.1. Estados Financieros intermedios

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados intermedios de Socovesa S.A. al 31 de marzo de 2010 la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas y sus interpretaciones, los hechos y circunstancias y los principios de contabilidad que serán aplicados en el momento en que la Sociedad prepare sus primeros estados financieros anuales completos bajo NIIF al 31 de diciembre de 2010. No obstante esta consideración, los mismos pueden estar sujetos a cambios, por ejemplo, modificaciones a las normas vigentes e interpretaciones adicionales pueden ser emitidas por el International Accounting Standard Borrad (IASB) que pueden cambiar la normativa vigente. Por consiguiente, hasta que la Sociedad prepare su primer juego completo de estados financieros bajo NIIF y establezca su fecha de transición tal como se encuentra definida en la NIIF 1, existe la posibilidad de que los presentes estados financieros sean ajustados.

Los Estados financieros consolidados proforma de Socovesa S.A. al 31 de diciembre de 2009 presentados a la Superintendencia de Valores y Seguros y aprobados en el Directorio de fecha 23 de febrero de 2010, fueron preparados de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile, los cuales fueron considerados como los principios previos, tal como es definido en la NIIF 1, antes de la preparación del estado financiero de apertura NIIF y de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2009. Los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Comparación de la información

Las fechas asociadas del proceso convergencia a las Normas Internacionales de la Información Financiera que afectan a la Sociedad, son: el ejercicio comenzado el 1 de enero de 2009, es la fecha de transición y el 1 de enero de 2010 es la fecha de adopción de las Normas

Internacionales de la Información Financiera, lo anterior producto de que la Sociedad ha optado por la alternativa planteada en la circular N°427, letra d) de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), lo que se traduce en presentar los Estados Financieros en forma comparativa bajo normas locales trimestralmente en el año 2009 y adicionalmente, deberán proporcionar trimestral y anualmente un Informe Financiero Proforma bajo normas IFRS referido al ejercicio 2009 en forma no comparativa. A partir del ejercicio 2010, se presentará la información financiera bajo NIIF comparativa con el ejercicio 2009, incluyendo una nota explicativa a los Estados Financieros, una declaración explícita y sin reservas de cumplimiento con las normas NIIF.

2.2. Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera Intermedios por los períodos terminados al 31 de marzo de 2010, 31 de diciembre de2009 y al 1 de enero de 2009.

- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio por los períodos terminados al 31 de marzo de 2010 y 2009

- Estado de Resultado Integral Intermedio por los períodos terminados al 31 de marzo de 2010 y 2009

- Estado Consolidado de Flujo de Efectivo Directo Intermedio por los períodos terminados al 31 de marzo de 2010 y 2009

2.3. Bases de preparación

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

Estos Estados Financieros Consolidados intermedios reflejan fielmente la situación financiera de Socovesa S.A. al 31 de marzo de 2010, al 31 de diciembre de 2009 y al 1° de enero de 2009, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2010 y 31 de marzo de 2009, respectivamente, y fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de mayo de 2010.

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

homogeneizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las NIIF.

2.4. Bases de consolidación.

Subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales el Grupo de Empresas Socovesa tiene poder de gobernar sus políticas operativas y financieras, por ser propietaria de más del 50% de sus acciones con derecho a voto, adicionalmente se incluyen Sociedades en las cuales se posee la administración e influencia significativa, por lo tanto, y de acuerdo a la normativa vigente emitida por el Internacional Accounting Standards Board ("IASB") y la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS), éstas deben consolidarse.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control es transferido al Grupo y se descontinúa su consolidación desde la fecha en la que el control cesa.

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

Los saldos significativos del estado de situación financiera entre Sociedades del Grupo se eliminan. También se eliminan del estado de resultados integrales, los resultados no realizados a menos que la transacción evidencie el deterioro en el valor del activo transferido. Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas en la medida necesaria para asegurar uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo. También se ha dado reconocimiento al interés minoritario que corresponde al porcentaje de participación de terceros en las filiales, el cual está incorporada en forma separada en el patrimonio de Socovesa S.A.

2.5. Entidades subsidiarias.

RUT	Nombre Sociedad	Porcentaje de Participación			
		31-03-2010			31-03-2009
		Directo	Indirecto	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	99,999	0	100	99,999
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	99,9974	0	100	99,9974
96782090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	99,9996	0	100	99,9996
96776320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	99,9992	0	100	99,9992
96791150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	99,95	0	99,95	99,95
96797930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA TEMUCO S.A.	99,975	0	99,98	99,975
96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	0	70	70	70
96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.	0	70	70	70
96804250-5	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOL. S.A.	0	100	100	100
77854650-7	SOCOVESA INVERS. INTERNACIONALES LTDA	0	100	100	100
76431470-0	CONSTRUCTORA LOS BRAVOS S.A. (13)	0	100	100	50
96789820-1	SOCOVESA INGENIERIA Y CONSTRUC. S.A. (2)	99,9999	0	100	99,9999
96711210-0	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR VALDIVIA S.A.	0	100	100	100
96827580-1	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR VALDIVIA DOS S.A.	0	100	100	100
96784910-3	INMOBILIARIA PEDRO DE VALDIVIA S.A.	0	50	50	50
96786480-3	INMOBILIARIA MISIONES S.A.	0	50	50	50
96708740-8	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR TEMUCO S.A.	0	100	100	100
96832930-8	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR TEMUCO DOS S.A.	0	100	100	100
96900290-6	INMOBILIARIA ARAUCARIA S.A.	0	70	70	70
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A. (1)	0	33,33	33,33	33,33
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	0	50	50	50
95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.	0	100	100	100
96521360-0	INMOBILIARIA ALMAGRO DOS S.A.	0	100	100	100
96536560-5	VIVIENDAS S.A. (12)	0	100	100	99,99
86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	0	100	100	100
77403700-4	INMOB. ALMAR LTDA. (EX INMOB. ALMAGRO MANQUEHUE LTDA.) (10)	0	100	100	50
96853770-9	ALMAGRO DIV. ARQUITEC. Y CONSTRUC. S.A. (6 Y 7)	0	5	5	51
96853800-4	ALMAGRO DIV. CONTAB. Y FINANZAS S.A. (6 Y 8)	0	5	5	63
96853780-6	ALMAGRO DIV. PUBLICIDAD S.A. (11)	0	100	100	51
96853790-3	ALMAGRO DIV. INMOBILIARIA S.A. (6 Y 9)	0	5	5	63
96853810-1	ALMAGRO DIV. COMIS. DE CONFIANZA S.A.	0	100	100	100
88452300-1	ALMAGRO S.A.	99,9999	0,0001	100	100
76954790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	0	66,67	66,67	66,67
76913170-1	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	0	55	55	55
76009849-3	INMOBILIARIA EL MONTIJO DOS S.A. (1)	0	33,33	33,33	33,33
76008842-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA - DEMUSSY S.A.	0	50	50	50
76026047-9	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	99,99	0	99,99	99,99
99586120-8	EMPRESA CONSTRUCTORA SOCOVESA TECSA S.A.	0	50	50	50
96817000-7	SOCIEDAD COM. METROPOL.DOS LTDA. (3)	0	28	28	28
99558680-0	CONSORCIO CONSTRUCTOR SBB LTDA. (4)	0	50	50	0
76239420-0	ASESORIAS Y SERVICIOS PROF. LA CUMBRE LTDA.	0	100	100	0
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A. (5)	0	100	100	50

(1) En 2009 las empresas Inmobiliaria El Montijo S.A. e Inmobiliaria El Montijo Dos S.A. se incluyen en la consolidación porque se materializa el concepto de administración de acuerdo a la normativa vigente emitida por el Internacional Accounting Standards Board (“IASB”)

(2) El 5 de Diciembre de 2008, Socovesa adquirió 149.999 acciones de Socovesa Ingeniería y

Construcciones S.A. en M$ 180.425, equivalente a 14,99% de participación.

(3) En 2009 la Sociedad se incluye en la consolidación dado que se materializa el concepto de administración de acuerdo a la normativa vigente.(NIIF)

(4) Con fecha 09 de septiembre de 2009, la filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., constituyó Consorcio Constructora SBB Ltda., con un aporte no enterado de M$ 10.000.

(5) Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad era dueña de 500 acciones, equivalentes a un 50% del total de acciones de Inmobiliaria Los Bravos S.A.. Con fecha 30 de octubre de 2009, la Junta de Accionistas acordó un aumento de capital, mediante la emisión de 121.841 acciones, la cuales deben ser suscritas y pagadas por Manquehue Desarrollos Ltda., sociedad que era dueña del restante 50% de las acciones emitidas antes del aumento de capital mencionado. Con fecha 18 de noviembre de 2009, la Sociedad Manquehue Desarrollos Ltda, vendió a Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. 122.340 acciones y 1 accion a Constructora Socovesa Santiago Dos S.A. quedando así el grupo consolidado con el 100% de participación sobre la Sociedad. Dicha operación se realizó de acuerdo a la NIIF 3, lo cual involucra efectuar una determinación a valor justo de esta Sociedad

(6) Con fecha 31 de diciembre de 2009 Almagro S.A. pagó aportes de capital de M$2.738 correspondiente a 490.000 acciones de Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.; M$3.719 correspondiente a 370.000 acciones de Almagro División Contabilidad y Finanzas S.A.y M$3.351 correspondiente a 370.000 acciones de Almagro División Inmobiliaria S.A. Los mencionados aumentos fueron registrados como una unificación de intereses de entidades bajo control común conforme a la normativa vigente.(NIIF).

(7) En el mes de Diciembre de 2009 la Sociedad disminuyó su participación patrimonial en Almagro División Arquitectura y Construcción S.A. desde un 51% a un 5%, producto de la no concurrencia a un aumento de capital de esta filial.). La Administración de la Sociedad es efectuada por Almagro S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de la Sociedad, equivalentes al 100% de las acciones Serie A, las cuales tienen la facultad de elegir al 100% del Directorio.

(8) En el mes de Diciembre de 2009 la Sociedad disminuyó su participación patrimonial en Almagro División Contabilidad y Finanzas S.A desde un 63% a un 5%, producto de la no concurrencia a un aumento de capital de esta filial.). La Administración de la Sociedad es efectuada por Almagro S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de la Sociedad, equivalentes al 100% de las acciones Serie A, las cuales tienen la facultad de elegir al 100% del Directorio.

(9) En el mes de Diciembre de 2009 la Sociedad disminuyó su participación patrimonial en Almagro División Inmobiliaria S.A desde un 63% a un 5%, producto de la no concurrencia a un aumento de capital de esta filial.). La Administración de la Sociedad es efectuada por Almagro S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de la Sociedad, equivalentes al 100% de las acciones Serie A, las cuales tienen la facultad de elegir al 100% del Directorio.

(10) Con fecha 31 de diciembre de 2009 la sociedad Almagro S.A. y la filial Viviendas S.A. pagaron aportes de capital de M$47.512 y M$10 respectivamente correspondiente al 50% de los derechos de Inmobiliaria Almar Ltda., con lo cual el grupo pasó a tener el 100% de los derechos de esta sociedad. El mencionado aumento fue registrado como una unificación de intereses de entidades bajo control común conforme a la normativa vigente.(NIIF)

(11) En Diciembre de 2009 Viviendas S.A. pago aportes de capital por M$490 correspondientes a 490.000 acciones de Almagro División Publicidad S.A. equivalente al 49% de participación en dicha sociedad. El mencionado aumento fue registrado como una unificación de intereses de

entidades bajo control común conforme a la normativa vigente.(NIIF)

(12) En abril de 2009, la Sociedad y la filial Almagro División Contabilidad y Finanzas S.A. pagaron aportes de capital de M$24 y M$1 respectivamente correspondiente a 25 acciones de Viviendas S.A. equivalente al 0,01% de participación en dicha Sociedad. El mencionado aumento fue registrado como una unificación de intereses de entidades bajo control común conforme a la normativa vigente.(NIIF)

(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 a la NIIF 3, lo cual involucra efectuar una determinación a valor justo de esta Sociedad

Transacciones en moneda extranjera.

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). La moneda funcional del Grupo de Empresas Socovesa es el peso chileno, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros consolidados de la Sociedad.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados, excepto que corresponda su diferimiento en el patrimonio neto, como es el caso de las derivadas de estrategias de coberturas de flujos de efectivo y coberturas de inversiones netas.

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

Tipos de cambio.

Los activos y pasivos en moneda extranjera y aquellos pactados en unidades de fomento, se presentan a los siguientes valores de cierre respectivamente:

Fecha	Marzo 2010	Diciembre 2009
Unidad de Fomento	20.998,52	20.942,88
Dólar	524,46	507,10

Entidades del Grupo

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

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

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

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene una inversión en moneda extranjera cuyas diferencias de cambios que surgen en esta conversión se llevan a patrimonio neto (Nota 14)

2.6. Información financiera por segmentos operativos.

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos proporcionados a los responsables de tomar las decisiones operativas relevantes. Esta información se detalla en Nota N° 32.

2.7. Propiedades, plantas y equipos.

Los terrenos y edificios de la Sociedad, se reconocen inicialmente a su costo. La medición posterior de los mismos se realiza de acuerdo a NIC 16 mediante el método del costo menos la

correspondiente depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiere o al método de retasación periódica a valor razonable.

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

El resto de los activos fijos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición posterior, son valorados a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y las pérdidas por deterioro.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio o periodo en el que se incurren.

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

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

Los aumentos en el valor en libros como resultado de la reevaluación de los activos valorados mediante el método de retasación periódica se acreditan a reservas en el patrimonio. Las disminuciones que revierten aumentos previos al mismo activo se cargan directamente a la cuenta reserva por reevaluación en el patrimonio; todas las demás disminuciones se cargan al los estados consolidados de resultados integrales. Cada año la diferencia entre la depreciación sobre la base del valor en libros revaluado del activo cargada al estado de resultados y de la depreciación sobre la base de su costo original se transfiere de la cuenta reserva por reevaluación a los resultados acumulados.

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

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles estimadas:

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance, de tal forma de tener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante la aplicación de pruebas de deterioro.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en los estados consolidados de resultados integrales. Al vender activos revalorizados, los valores incluidos en reservas de reevaluación se traspasan a resultados acumulados.

Para realizar la convergencia de los estados financieros a las NIIF, el Grupo de Empresas Socovesa valorizó sus propiedades, plantas y equipos a costo atribuido haciendo uso de la exención expresada en la NIIF 1 (Nota 16)

2.8. Propiedades de inversión.

Se incluyen principalmente los terrenos que se mantienen con el propósito de obtener ganancias en futuras ventas (fuera del curso ordinario de los negocios), plusvalías, o bien explotarlos bajo un régimen de arrendamientos, y no son ocupados en proyectos de construcción por el Grupo.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyéndose los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan al costo menos depreciación acumulada y las perdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado.

En el proceso de convergencia de los presentes estados financieros a las NIIF, el Grupo de Empresas Socovesa valorizó sus Propiedades de Inversión a costo atribuido haciendo uso de la exención expresada en la NIIF 1 (Nota 29).

2.9. Activos intangibles.

Menor valor o plusvalía comprada (Goodwill).

El menor valor representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables de la filial/coligada adquirida en la fecha de adquisición. El menor valor relacionado con adquisiciones de filiales se incluye en activos intangibles. El menor valor relacionado con adquisiciones de coligadas se incluye en inversiones en coligadas, y se somete a pruebas por deterioro de valor justo con el saldo total de la coligada. El menor valor reconocido por separado se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del menor valor relacionado con la entidad vendida.

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

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

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

Licencias y Marcas

El Grupo de Empresas Socovesa valoriza sus licencias a costo atribuido, asignándole una vida útil definida y se muestran a costo neto de su amortización acumulada. La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para asignar el costo de las licencias hasta el término de su vida útil estimada.

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dentro de sus activos la marca "Almagro". En el proceso de convergencia se valorizó a costo de adquisición. Para los efectos de la primera aplicación a NIIF, en los presentes estados financieros esta marca fue sometida a un test de deterioro por una entidad independiente, test que se realizará anualmente de acuerdo a lo indicado en la NIC 38. Para el período 2010 y 2009 no tuvo cambios significativos que informar.

Servidumbres

El Grupo de Empresas Socovesa tiene derechos de servidumbre que se presentan a costo histórico, los que representan principalmente derechos de agua. La explotación de dichos derechos tiene una vida útil definida y se registran a costo menos su amortización acumulada. La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para asignar el costo de las servidumbres hasta el término de su vida útil estimada.

Gastos de investigación y desarrollo.

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

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

- Es posible valorar, de forma fiable, el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

El Grupo de Empresas Socovesa actualmente no tiene proyecto de investigación y desarrollo.

2.10. Costos por intereses.

El Grupo de Empresas Socovesa, dentro del proceso de construcción, constituye activos calificados para la venta o uso interno cuyos costos por intereses incurridos en este proceso se capitalizan durante el período necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende (Nota 36). Los demás costos por intereses se registran con cargo a resultados financieros del período.

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

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización, se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del menor valor (Goodwill), que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

En el rubro inventarios se ha optado por la valorización periódica a valor razonable, registrando una pérdida por deterioro.

2.12. Activos financieros.

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

- Valor razonable con cambios en resultados,
- Préstamos y cuentas por cobrar,
- Activos financieros a su vencimiento y;
- Activos financieros disponibles para la venta.

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Administración de la Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene activos financieros a valor razonable con cambios en resultados los cuales son mantenidos principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes.

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

Las inversiones en valores negociables se registran inicialmente al costo y posteriormente su valor se actualiza con base en su valor de mercado (valor justo).

Las inversiones en acciones se encuentran contabilizadas a su valor razonable, los resultados obtenidos se registran en otros ingresos o egresos.

Préstamos y cuentas por cobrar.

En el Grupo de Empresas Socovesa, este rubro corresponde básicamente al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. Se incluye en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses o superiores al ciclo normal de operaciones del negocio desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Estos activos financieros se valorizan a su costo amortizado.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.

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

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

Activos financieros disponibles para la venta

Corresponde al resto de inversiones que se asignan específicamente como disponible para la venta o aquellas que no califican entre las tres categorías anteriores. Estas inversiones se registran a su valor razonable cuando es posible determinarlo en forma fiable.

El Grupo de Empresas Socovesa actualmente no posee este tipo de activos financieros.

Deterioro de activos financieros

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

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

Considerando que al 31 de marzo de 2010 y 2009, las inversiones financieras de la Sociedad han sido realizadas en instituciones de calidad crediticia y que tienen vencimiento en el corto plazo (menor a 90 días), las pruebas de deterioro realizadas indican que no existe deterioro observable.

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

2.13. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura.

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

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

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

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

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene suscrito contratos de derivados que corresponden fundamentalmente a contratos de cobertura de moneda y tasa de interés. Los efectos que surjan de los cambios del valor justo se registran dependiendo de su valor en activos o pasivos de cobertura, en la medida que ésta haya sido declarada como altamente efectiva de acuerdo a su propósito.

El resultado no realizado se reconoce en el período en que los contratos son realizados o dejan de cumplir el objetivo para el cual fue suscrito.
La Sociedad aplica la valorización y registro dispuesta en la NIC 39, para este tipo de instrumentos financieros..

Coberturas de valor razonable.

Los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y califican como coberturas de valor razonable se registran en el estado de resultados, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o del pasivo cubierto atribuible al riesgo cubierto. La ganancia o pérdida relacionadas con la porción efectiva de permutas de interés ("swaps") que cubren préstamos a tasas de interés fijas se reconoce en el estado de ganancias y pérdidas como "gastos financieros". La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce también en el estado de resultados como "otras ganancias/ (pérdidas) -neto". Los cambios en el valor razonable de los préstamos a tasa de interés fija cubiertos atribuibles al riesgo de tasa de interés se reconocen en el estado de resultados como "gastos financieros".

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

Al cierre de los presentes estados financieros el Grupo de Empresas Socovesa no ha realizado ajuste a valor libro a los activos y pasivos de cobertura.

Coberturas de flujos de efectivo.

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

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

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

Cobertura de inversión neta en el exterior.

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

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

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

Al cierre de los presentes estados financieros, la Sociedad no mantiene coberturas de inversiones en el exterior.

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

Derivados a valor razonable a través de ganancias y pérdidas.

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

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

2.14. Inventarios.

La valorización de los inventarios incluye todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actual.
Los inventarios son activos:
- Poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación,
- En procesos de producción con vistas a esa venta o;
- En forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de construcción.

El Valor neto realizable, es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

Los inventarios de la Sociedad corresponden principalmente a los siguientes ítems:

- Terrenos para la construcción: estos terrenos fueron adquiridos con la intención de ser utilizados bajo un plan de construcción dentro de un plazo de 24 meses. Para su valorización se utiliza el método del costo histórico.
- Obras en ejecución: corresponde a desembolsos efectuados en virtud de los contratos de construcción a suma alzada, y su valorización se realiza a costo.
- Viviendas en stock: corresponde a viviendas recepcionadas y disponibles para la venta, las cuales se valorizan al costo.
- Inventario de materiales: corresponde al stock de materiales comprados y aún no utilizados en el proceso de construcción, éstos se registran al costo.

El Grupo de Empresas Socovesa mide sus inventarios al menor valor entre el costo y el valor neto realizable. Al 31 de marzo de 2010 y 2009, se realizaron las pruebas del valor neto realizable, no encontrándose valorizaciones que superen el valor neto de realización.

Los principales componentes del costo de una vivienda corresponden al terreno, contrato de construcción por suma alzada, honorarios de arquitectos y calculistas, permisos y derechos municipales, gastos de operación, costo de financiamiento y otros desembolsos relacionados directamente con la construcción, necesarios para su terminación.

2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito) y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. Algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son dificultades financieras del deudor, la probabilidad de que el deudor vaya a iniciar un proceso de quiebra o de reorganización financiera y el incumplimiento o falta de pago, como así también la experiencia

sobre el comportamiento y características de la cartera colectiva.

El interés implícito se desagrega y reconoce como ingreso financiero a medida que se van devengando los intereses.

El monto de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo. El valor de libros del activo se reduce por medio de la cuenta de provisión y el monto de la pérdida se reconoce con cargo al estado de resultados en el rubro "gastos de administración". Cuando una cuenta por cobrar se considera incobrable, se castiga contra la respectiva provisión para cuentas incobrables. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce con crédito a la cuenta "gastos de administración en el estado de resultados.

El Grupo de Empresas Socovesa Valoriza y registra los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar de acuerdo a lo dispuesto por la IASB, y se presentan en Nota 11.

2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo.

En este rubro se incluye el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios (Nota 7). En el balance de situación, los sobregiros se clasifican como obligaciones bancarias en el pasivo corriente.
El Grupo de Empresas Socovesa confecciona el Estado de Flujo de Efectivo por el método Directo.

Actividades de Operación: Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente los ingresos y desembolsos generados por las construcciones de obras de ingeniería y la construcción y venta de viviendas.

Actividades de Inversión: Corresponde a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente las inversiones en unidades generadoras de efectivo.

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

2.17. Capital social.

El capital social del Grupo de Empresas Socovesa, está representado por acciones ordinarias emitidas, las que se registran al monto de la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión.

La Sociedad actualmente sólo tiene emitidas acciones de serie única.

2.18. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

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

2.19. Préstamos y otros pasivos financieros que devengan intereses.

Los prestamos, obligaciones con el público y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de la asignación de los gastos por intereses durante todo el período correspondiente.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

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

2.20. Impuesto a la renta e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el Estado de Resultados Integrales consolidado, o directamente en las cuentas de patrimonio del Estado de Situación Financiera, según corresponda.

El Grupo de Empresas Socovesa determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance general en los países en los que las subsidiarias y asociadas de la Sociedad operan y generan renta gravable. La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. Además, cuando corresponda, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre la base de las diferencias temporales que surgen

entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros consolidados. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias.

2.21. Beneficios a los empleados.

Vacaciones del personal.

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

2.22. Provisiones.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Sociedad. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del balance, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular.

Las obligaciones existentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad, cuyo importe y momento de cancelación sean indeterminados se registran como provisiones.

La Sociedad revisa periódicamente la cuantificación de las provisiones considerando la mejor información disponible.

2.23. Subvenciones estatales.

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

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

El Grupo de Empresas Socovesa actualmente recibe subvenciones estatales principalmente

referidas a beneficios relacionadas con la contratación de mano de obra directa en la Zona Austral del país.

2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican principalmente en función de sus vencimientos, se clasificarán como corrientes cuando su vencimiento sea igual o inferior al ciclo normal de operaciones del negocio, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado a discreción de la Sociedad, estos se clasifican como no corrientes.

2.25. Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos de la Sociedad corresponden principalmente al valor razonable de las ventas de bienes y servicios generados por las actividades comerciales, neto de impuestos y descuentos.

Previo al reconocimiento de los ingresos, la sociedad considera los siguientes criterios:

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

Ingresos por Dividendos e Intereses.

Los ingresos por dividendos de inversiones se reconocen cuando se haya establecido el derecho de recibir el pago.

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

2.26. Arrendamientos.

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero.

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

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para conseguir un tipo de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en otras cuentas a pagar a largo plazo. El elemento de interés del costo financiero se carga en el estado de resultados durante el período de arrendamiento de forma que se obtenga una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El activo adquirido en régimen de arrendamiento financiero se deprecia durante su vida útil.

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene clasificado bajo este rubro, el edificio de oficinas utilizadas por la filial Almagro S.A.

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo.

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en el estado de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

Al cierre de los presentes estados financieros el Grupo de Empresas Socovesa posee arriendos operativos que principalmente corresponden a arriendos de activos necesarios para el desarrollo de operaciones.

2.27. Contratos de construcción.

Los desembolsos relacionados con los contratos de construcción a terceros se reconocen cuando se incurre en ellos.

Los ingresos y costos del contrato de construcción se reconocen en resultados de acuerdo con el método de grado de avance.

Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocen sólo hasta el límite de los costos del contrato incurridos que sea probable que se recuperarán. Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos del contrato se reconocen durante el período del contrato. Cuando sea probable que los costos del contrato vayan a exceder el total de los ingresos del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto.

2.28. Activos no corrientes mantenidos para la venta.

Los activos no corrientes destinados para la venta se reconocen al menor entre el valor libros y el valor razonable menos los costos para su venta.

Los activos son clasificados en este rubro, cuando el valor contable puede ser recuperado a través de una venta que sea altamente probable de realizar y que tendrá disponibilidad inmediata

en la condición en que se encuentra.

Al cierre de los presentes estados financieros la Sociedad no posee este tipo de activos.

2.29. Distribución de dividendos.

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

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

3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO.

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

3.1. Terrenos

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

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

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

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

Adicionalmente a los proyectos que están hoy en desarrollo, la Sociedad cuenta con una sólida cartera de terrenos por desarrollar, distribuida en las distintas filiales inmobiliarias a lo largo del país (Nota 29)

3.2. Capital de Trabajo Área Inmobiliaria.

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

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

3.3. Capital de Trabajo Área Ingeniería y Construcción.

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

3.4. Maquinarias y Equipos.

Las filiales inmobiliarias del Grupo de Empresas Socovesa arriendan la gran mayoría de la maquinaria necesaria para el desarrollo de sus actividades. Aunque existen compras y algunas inversiones menores, éstas son financiadas con recursos propios (Nota 16)

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

3.5. Patentes y Otros Activos.

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

3.6. Principales Activos.

Los principales activos de Empresas Socovesa se reflejan en el Inventario, cuyo subtotal es de M$ 281.510.775 31 al de marzo de 2010 (M$ 280.054.444 al 31 de diciembre de 2009). Los inventarios, principalmente son terrenos, viviendas terminadas y obras en ejecución (Nota 13).

4. TRANSICION A LAS NIIF

Los estados financieros consolidados de Socovesa S.A., por el período terminado el 31 de Diciembre de 2009 son los primeros estados financieros consolidados proforma de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La Sociedad ha aplicado NIIF 1 al

preparar sus estados financieros consolidados.

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

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

Las siguientes NIIF e Interpretaciones del CINIIF publicadas han sido emitidas:

Nuevas NIIF y Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 1 (Revisada), Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	Períodos anuales iniciados el 1 de julio de 2009
NIIF 3 (Revisada), Combinación de negocios	Períodos anuales iniciados el 1 de julio de 2009
NIC 27 (Revisada), Estados Financieros Consolidados e Individuales	Períodos anuales iniciados el 1 de julio de 2009
Enmienda a NIIF 2, Pagos basados en acciones	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2010
NIC 24, Revelación de Partes Relacionadas	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011
NIC 32, Clasificación de Derechos de Emisión	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de febrero de 2010
Enmienda a NIC 39, Instrumentos Financieros: Medición y Reconocimiento – Ítems cubiertos ilegibles	Aplicación retrospectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2009
Mejoras a NIIFs – colección de enmiendas a doces Normas Internacionales de Información Financiera	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2010
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
Interpretaciones	**Fecha de aplicación obligatoria**
IFRIC 17, Distribución de activos no monetarios a propietarios	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2009
IFRIC 19, Extinción de pasivos financieros con Instrumentos de patrimonios	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2010
Enmiendas a Interpretaciones	**Fecha de aplicación obligatoria**
CINIIF 14, El límite sobre un activo por beneficiarios definidos, requerimientos mínimos de fondeo y su interacción	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011

La administración del Grupo de Empresas Socovesa, estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los Estados Financieros Consolidados en el período de su aplicación inicial.

Revelaciones de la Adopción de NIIFs nuevas y revisadas

Las siguientes NIIF e Interpretaciones del CINIIF publicadas han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

NIIF 9, Instrumentos Financieros

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

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

El International Accounting Standards Board (IASB) emitió NIIF 1 en Junio de 2003. NIIF 1 reemplazó la SIC-8 Aplicación por Primera Vez de Normas Internacionales de Contabilidad como Base Primaria de Contabilización. El IASB desarrolló NIIF 1 para tratar las preocupaciones relativas a la aplicación retrospectiva de las NIIF exigida por SIC-8. NIIF 1 fue modificada en diversas ocasiones para acomodar los requerimientos de la adopción por primera vez como consecuencia de normas internacionales de información financiera nuevas o modificadas. Como resultado, NIIF 1 se hizo más compleja y menos clara. En 2007, por lo tanto, el IASB propuso, como parte de proyecto de mejoras anuales, cambiar NIIF 1 para hacerla más clara de entender a los lectores y para diseñarla de mejor manera para acomodarla a cambios futuros. La versión de NIIF 1 emitida en 2008 mantiene la sustancia de la versión anterior, pero de una estructura diferente. Reemplaza la versión previa y es efectiva para las entidades que aplican IFRS por primera vez para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de Julio 2009, y su aplicación anticipada es permitida.

Enmienda NIIF 2, Pagos Basados en Acciones

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

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

El 10 de enero de 2008, el International Accounting Standards Board (IASB) emitió NIIF 3 (Revisada 2008), Combinaciones de Negocios y NIC 27 (Revisada 2008), Estados Financieros Consolidados e Individuales. Estas Normas revisadas son obligatorias para combinaciones de negocios en estados financieros anuales que comienzan en o después del 1 de julio de 2009, aunque limitada la aplicación anticipada es permitida.

Enmienda a NIC 24, Revelaciones de Partes Relacionadas

El 4 de Noviembre de 2009, el IASB emitió modificaciones a NIC 24, Revelaciones de Partes Relacionadas. La Norma revisada simplifica los requerimientos de revelación para entidades que sean, controladas, controladas conjuntamente o significativamente influenciadas por una entidad gubernamental (denominada como entidades relacionadas - gubernamentales) y aclara la definición de entidad relacionada. La Norma revisada es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2011. Se requiere aplicación retrospectiva. Por lo tanto, en el año de aplicación inicial, las revelaciones para los períodos comparativos necesitan ser retesteadas. La aplicación anticipada es permitida, ya sea de la totalidad de la Norma revisada o de la exención parcial para entidades relacionadas – gubernamentales. Si una entidad aplica ya sea la totalidad de la Norma o la exención parcial para un período que comience antes del 1 de enero de 2011, se exige que se revele ese hecho.

Enmienda a NIC 32, Instrumentos Financieros: Presentación

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

Enmienda a NIC 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición

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

Mejoras a Normas Internacionales de Información Financiera – 2009

El 16 de abril de 2009, el IASB emitió Mejoras a NIIF 2009, incorporando modificaciones a 12 Normas Internacionales de Información Financiera. Esta es la segunda colección de modificaciones emitidas bajo el proceso de mejoras anuales, las cuales se diseñaron para hacer necesarias, pero no urgentes, modificaciones a las NIIF. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de julio de 2009 y para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2010.

CINIIF 17, Distribuciones de Activos No Monetarios a Propietarios

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

CINIIF 19, Extinción de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio

El 26 de Noviembre de 2009, el International Financial Reporting Interpretations Comité (IFRIC) emitió CINIIF 19, Extinción de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio. Esta interpretación proporciona guías sobre como contabilizar la extinción de un pasivo financiero mediante la emisión de instrumentos de patrimonio. La interpretación concluyó que el emitir instrumentos de patrimonio para extinguir una obligación constituye la consideración pagada. La consideración deberá ser medida al valor razonable del instrumento de patrimonio emitido, a menos que el valor razonable no sea fácilmente determinable, en cuyo caso los instrumentos de patrimonio deberán ser medidos al valor razonable de la obligación extinguida.

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

En diciembre de 2009 el IASB emitió Prepago de un Requerimiento de fondeo mínimo, modificaciones a CINIIF 14 NIC 19 – El límite sobre un activo por beneficios definidos, requerimientos de fondeo mínimo y su interacción. Las modificaciones han sido realizadas para remediar una consecuencia no intencionada de CINIIF 14 donde se prohíbe a las entidades en algunas circunstancias reconocer como un activo los pagos por anticipado de contribuciones de fondeo mínimo.

4.2. Bases de la transición a las NIIF.

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

4.3. Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Sociedad.

Combinaciones de negocio.

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

Valor razonable o revalorización como costo atribuible.

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

Instrumentos financieros compuestos.

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

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

Esta exención no es aplicable debido a que tanto la Sociedad matriz como sus afiliadas adoptarán

las NIIF por primera vez en la misma fecha (1 de enero de 2009)

Reexpresión de comparativos respecto de NIC 32 y NIC 39.

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

Pagos basados en acciones.

Esta exención no es aplicable.

Contratos de seguros

Esta exención no es aplicable.

Pasivos por restauración o por desmantelamiento.

La Sociedad no ha detectado al 31 de marzo de 2010 ningún activo u operación por el que pudiera incurrir en costos por desmantelamiento o similares, por lo cual no se aplica esta exención.

Valorización inicial de activos y pasivos financieros por su valor razonable.

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

Información comparativa para negocios de exploración y evaluación de recursos minerales.

Esta exención no es aplicable.

Arrendamientos.

La Sociedad ha decidido utilizar la exención provista en la NIIF 1 y por lo tanto ha considerado los hechos y circunstancias evidentes a la fecha de transición a los efectos de determinar la existencia de arriendos implícitos en sus contratos y acuerdos.

4.4. Conciliación del patrimonio neto a la fecha de transición.

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

Al 01 de Enero de 2009: **Conciliación**	**Patrimonio Accionistas Mayoritarios** **M$**	**Patrimonio Accionistas Minoritarios** **M$**	**Total Patrimonio** **M$**
Patrimonio Neto al 01/01/09 PCGA chilenos	210.111.234		210.111.234
Incorporación de accionistas minoritarios		5.494.064	5.494.064
Corrección monetaria (1)	(27.222.926)	(1.155.058)	(28.377.984)
Dividendo provisorio (2)	(2.407.736)		(2.407.736)
Cuentas complementarias por impuestos diferidos (3)	(47.681)		(47.681)
Efecto Neto en Impuestos Diferidos (3)	4.132.383	196.360	4.328.743
Menor amortización de goodwill y Marca (4)	2.118.401		2.118.401
Subtotal ajustes	(23.427.559)	(958.698)	(18.892.193)
Patrimonio proforma de acuerdo a NIIF al 01/01/2009	**186.683.675**	**4.535.366**	**191.219.041**

Al 31 de marzo de 2009: **Conciliación**	**Patrimonio Accionistas Mayoritarios** **M$**	**Patrimonio Accionistas Minoritarios** **M$**	**Total Patrimonio** **M$**
Patrimonio Neto al 31/03/09 PCGA chilenos	**197.782.327**		**197.782.327**
Incorporación de accionistas minoritarios		**4.963.949**	**4.963.949**
Corrección Monetaria (1)	(16.533.937)	(213.936)	(16.747.873)
Menor amortización de goodwill y Marca (4)	2.450.651		2.450.651
Menor costo explotación por corrección monetaria (5)	1.200.355		1.200.355
Variación gastos financieros (6)	798.048		798.048
Variación de impuestos diferidos (3)	4.281.062		4.281.062
Efecto neto por impuestos diferidos (3)	(976.953)		(976.953)
Dividendo mínimo (2)	(2.407.736)		(2.407.736)
Ajuste diferencia de conversión	(69.936)		(69.936)
Otros	48.732	(53.484)	(4.752)
Subtotal ajustes	(11.209.714)	(267.420)	(11.477.134)
Patrimonio proforma de acuerdo a NIIF al 31/03/2009	**186.572.613**	**4.696.529**	**191.269.142**

Al 31 de Diciembre de 2009: **Conciliación**	**Patrimonio Accionistas Mayoritarios** **M$**	**Patrimonio Accionistas Minoritarios** **M$**	**Total Patrimonio** **M$**
Patrimonio Neto al 31/12/09 PCGA chilenos	**203.831.999**		**203.831.999**
Incorporación de accionistas minoritarios		**3.669.773**	**3.669.773**
Corrección Monetaria (1)	(16.396.192)	(167.702)	(16.563.894)
Menor amortización de goodwill y Marca (4)	3.536.980		3.536.980
Menor costo explotación por corrección monetaria (5)	9.677.468		9.677.468
Mayor costo de explotación por intereses activados (6)	(800.590)		(800.590)
Variación gastos financieros (6)	4.189.405		4.189.405
Variación de impuestos diferidos (3)	(4.259.360)	(41.481)	(4.300.841)
Efecto neto por impuestos diferidos (3)	4.328.743		4.328.743
Dividendo mínimo (2)	(462.281)		(462.281)
Ajuste diferencia de conversión	(69.936)		(69.936)
Subtotal ajustes	(255.763)	(209.183)	(464.946)
Patrimonio proforma de acuerdo a NIIF al 31/12/2009	**203.576.236**	**3.460.590**	**207.036.826**

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

Al 31 de marzo de 2009:	**Resultado Total**
	M$
Pérdida Neta de acuerdo a normativa anterior	**(7.313.268)**
Corrección Monetaria del año (1)	10.958.936
Corrección Monetaria Patrimonio (1)	(4.832.558)
Menor amortización de goodwill y Marca (4)	332.250
Menor costo explotación por corrección monetaria (5)	1.200.355
Variación gastos financieros (6)	798.048
Variación por impuestos diferidos (3)	(976.953)
Otros	48.732
Subtotal ajustes	**7.528.810**
Pérdida Neta proforma de acuerdo a NIIF al 31/03/2009	**215.542**

Explicaciones de las principales diferencias

(1) Corrección Monetaria

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

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

(2) Dividendo mínimo

De acuerdo con los requisitos de la Ley N° 18.046, la Compañía deberá distribuir un dividendo mínimo en efectivo equivalente a 30% de las utilidades. Considerando la situación de caja, los niveles de inversiones proyectados y los sólidos indicadores financieros para el 2009, la Junta

Ordinaria de Accionistas da a conocer la política de reparto de dividendos que establece distribuir 30,5% de las utilidades generadas durante el año respectivo. Para propósitos de IFRS, se deberá devengar, para reconocer la correspondiente disminución en el patrimonio a cada fecha de balance general. Bajo normativa anterior, estos dividendos no eran registrados hasta que habían recibido la aprobación final de la Junta de Accionistas celebrada generalmente en abril del año siguiente. Los efectos del ajuste de estos dividendos en el patrimonio consolidado se muestran en la reconciliación proforma.

(3) Impuestos diferidos

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

(4) Amortización goodwill y marca

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

(5) Menor costo de explotación por corrección monetaria

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

(6) Efecto por activación de costo por intereses

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

5. MERCADO OBJETIVO

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

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

Este negocio presenta una oferta altamente fragmentada. En esta industria, caracterizada por altos requerimientos de capital asociados a la compra y desarrollo de proyectos, la permanencia en el tiempo de las compañías inmobiliarias viene determinada por su tamaño y solidez financiera. Así mismo, esta industria está caracterizada por el predominio de actores locales; compañías que conocen los intereses, gustos y necesidades del consumidor que están atendiendo y que buscan satisfacerlas a través de proyectos específicos a ese segmento. Esta es la principal razón por la que generalmente, no se encuentran las mismas empresas compitiendo entre sí en más de un segmento de negocio o en más de un mercado geográfico.

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

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

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

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

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

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

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Compañía, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

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

6.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada.

El Grupo evalúa anualmente si la plusvalía mercantil ha sufrido algún deterioro, de acuerdo con la política contable que se describe en la Nota Nº 2.9. Los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo han sido determinados sobre la base de cálculos de sus valores en uso. Estos cálculos requieren el uso de estimaciones, cuyas premisas se detallan en Nota Nº 2.9.

Los resultados de las estimaciones efectuadas no arrojaron deterioro alguno sobre la plusvalía comprada.

6.2. Valor razonable de derivados y de otros instrumentos financieros.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no son comercializados en un mercado activo (por ejemplo, acciones sin cotización o suficiente presencia bursátil, derivados extra - bursátiles, etc.) se determina usando técnicas de valuación. El Grupo aplica su juicio para seleccionar una variedad de métodos y aplica supuestos que principalmente se basan en las condiciones de mercado existentes a la fecha de cada estado de situación financiera. El Grupo utiliza flujos netos descontados o técnicas de valoración a base de múltiplos de EBITDA para ciertos activos financieros disponibles para la venta que no se comercializan en mercados activos.

6.3. Reconocimiento de ingresos.

El Grupo de Empresas Socovesa reconoce ingresos a través de las siguientes líneas de negocios:

a) Ingresos Inmobiliarios: Los ingresos generados en el área inmobiliaria se reconocen cuando se firman las respectivas escrituras de compra venta de las viviendas y/o terrenos.

b) Ingresos de Ingeniería y Construcción: El Grupo utiliza para su área de construcción el método de porcentaje de avance para reconocer los ingresos de sus contratos de obras para terceros y de construcción.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

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

Nota de efectivo y equivalente al efectivo	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo			
Efectivo en Caja	201.963	1.094.585	625.145
Saldos en Bancos	1.399.306	495.928	1.377.198
Depósitos a corto plazo	-	500.000	225.103
Fondos Mutuos (Nota 8)	6.754.098	645.455	1.641.165
Otro efectivo y equivalentes al efectivo	-	13.715	8.910
Efectivo y equivalentes al efectivo	**8.355.367**	**2.749.683**	**3.877.521**

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

Información del efectivo y equivalentes al efectivo por moneda		31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Monto del efectivo y equivalente al efectivo	$ Chilenos	8.355.367	2.749.683	3.877.521
Total de Efectivo y Equivalente al Efectivo		**8.355.367**	**2.749.683**	**3.877.521**

8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS.

A la fecha de los estados financieros, La Sociedad mantiene inversiones de corto plazo que se valorizan a valor razonable con cambios en resultados. Se trata de colocaciones en el mercado financiero como Fondos mutuos y Pactos, los que para efectos de clasificación se registran como efectivo equivalente, tanto para el Estado de situación como para el estado de flujos de efectivo.

El detalle de los fondos mutuos al 31 de marzo de 2010 y 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2010:

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al cierre	Valor Cuota Cierre	Capital Moneda Local en M$	Intereses devengados moneda local M$	31.03.2010 M$
09-09-2008	Santander Santiago (Money Market)	$	101.156	26.310	3.850	101.151	150	101.301
30-12-2009	Banchile (Liquidez 2000)	$	118.381	55.697	2.125	118.381	3	118.384
30-12-2009	BancoEstado (Fondo Corporativo)	$	1.341.259	1.036.442	3.883	1.341.259	147	1.341.406
25-02-2010	Banchile (Estrategico)	$	500.000	492.647	1.021	500.000	3.082	503.082
26-03-2010	BBVA (Excelencia)	$	321.000	249.387	1.288	321.000	95	321.095
28-03-2010	CorpCapital (Oportunidad)	$	715.000	527.633	1.356	715.000	467	715.467
31-03-2010	Banchile (Corporativo)	$	1.158.087	48.794	23.748	1.158.087	663	1.158.750
31-03-2010	Santander Santiago (Money Market)	$	2.670.974	1.316.415	9.630	2.477.446	126	2.494.613
					Totales	**6.732.324**	**4.733**	**6.754.098**

Al 31 de diciembre de 2009:

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al cierre	Valor Cuota Cierre	Capital Moneda Local en M$	Intereses devengados moneda local M$	31.12.2009 M$
09-09-2008	Santander Santiago (Money Market)	$	239.196	111.607	6.728	239.196	865	240.061
30-12-2009	Banchile (Liquidez 2000)	$	220.061	103.718	4.244	220.061	5	220.066
30-12-2009	BancoEstado (Fondo Corporativo)	$	105.000	81.313	1.291	185.321	7	185.328
					Totales	**644.578**	**877**	**645.455**

9. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS AL VENCIMIENTO.

Son activos financieros derivados con pagos fijos o determinados y vencimiento fijo, que la administración de la Sociedad tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento.

La composición de este rubro no corriente al 31 de marzo de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009, es el siguiente:

	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Pagares Aguas Andina S.A.	21.008	-	19.361
Pagares Aguas Cordilleras S.A.	773.663	728.737	714.014
Pagares Manquehue S.A.	190.883	188.974	187.974
Pagarés Aguas Decima S.A.	710.918	703.708	698.440
Pagarés Aguas Magallanes	141.763	139.902	82.056
Pagarés Essal S.A.	213.571	211.182	194.545
Pagares Aguas San Pedro S.A.	124.033	107.023	82.407
Pagares Aguas Araucania S.A.	98.544	97.285	-
Pagare Essbio S.A.	27.063	-	13.814
Otros Instrumentos	4.531	4.531	-
Total	2.305.977	2.181.342	1.992.611

10. OTROS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

Activos Financieros Corrientes

	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Depositos a Plazo	6.041.160	6.003.360	
Activos de Cobertura	87.960	151.620	932.479
Total	**6.129.120**	**6.154.980**	**932.479**

Pasivos Financieros Corrientes

	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Pasivos de Cobertura	87.960	151.620	932.479
Total	**87.960**	**151.620**	**932.479**

10.1. Depósitos a plazo con garantía

Detalle de los dépositos a plazo al 31 de marzo de 2010:

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Tasa periodo %	Vencimiento	Capital Moneda Local en M$	Intereses devengados moneda local M$	M$
23-12-2009	Corpbanca (*)	UF	6.000.000	0,21%	29-12-2010	6.000.000	41.160	6.041.160
					Totales	**6.000.000**	**41.160**	**6.041.160**

Detalle de los dépositos a plazo al 31 de diciembre de 2009:

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Tasa periodo %	Vencimiento	Capital Moneda Local en M$	Intereses devengados moneda local M$	M$
23-12-2009	Corpbanca (*)	UF	6.000.000	0,21%	29-12-2010	6.000.000	3.360	6.003.360
					Totales	**6.000.000**	**3.360**	**6.003.360**

(*) Corresponde a Depósito a plazo con cláusula de endoso con garantía por parte del Banco CorpBanca en caso de disponer de ellos, lo cual implica no ser considerado como parte de flujo del flujo de efectivo.

10.2. Instrumentos financieros derivados

El detalle de los instrumentos financieros derivados al 31 de marzo de 2010, es el siguiente

31.03.2010													80%-125%		DISTRIBUCION			
Número de Contrato	Fecha de Contrato	Fecha de Vencimiento	Estado Final	Empresa	Tipo de Contrato	Tipo de Cambio	Nominales	Monto Contrato Forward	Monto Partida a Valor Justo	Diferencia Valor Justo	MTM	Tratamiento	Indice de Efectividad de Cobertura	Contabilizado al 31-03-2010 Vigentes	Resultado del año		Activo	Pasivo
															Vencido	Vigente		
								M$	M$	M$				M$	M$	M$	M$	M$
7728	24-09-2009	16-09-2010	Vigente	Almagro	Tasas de interes	US$	1.161.598,89	609.212	611.407	2.195	SI	Fair Value Hedge	100%	(10.161)		19.314		10.161
7742	25-09-2009	16-09-2010	Vigente	Almagro	Tasas de interes	US$	2.682.695,96	1.406.967	1.416.568	9.601	SI	Fair Value Hedge	100%	(30.999)		51.075		30.999
2194200.24	22-01-2010	17-01-2011	Vigente	Almagro	Tasas de interes	US$	6.329.244,82	3.319.436	3.314.297	(5.139)	SI	Fair Value Hedge	98%	19.081		(5.139)	19.081	
14107	21-09-2009	09-09-2010	Vigente	Almagro	Inflación	UF	185.772,00	3.952.299	3.876.036	(76.263)	SI	Fair Value Hedge	99%	(24.901)		(80.618)		24.901
3040	23-09-2009	20-09-2010	Vigente	Almagro	Inflación	UF	194.816,00	4.154.451	4.097.431	(57.020)	SI	Fair Value Hedge	91%	(23.987)		(91.973)		23.987
3060	05-10-2009	01-04-2010	Vigente	Almagro	Inflación	UF	32.284,00	675.704	675.651	(53)	SI	Fair Value Hedge	106%	(2.265)		(9.281)		2.265
3063	08-10-2009	01-10-2010	Vigente	Almagro	Inflación	UF	19.480,00	415.752	408.473	(7.279)	SI	Fair Value Hedge	98%	(2.210)		(9.060)		2.210
373894	04-11-2009	27-10-2010	Vigente	Almagro	Inflación	UF	72.554,42	1.549.980	1.521.076	(28.904)	SI	Fair Value Hedge	100%	(8.324)		(22.374)		8.324
338525	22-01-2010	17-01-2011	Vigente	Almagro	Inflación	UF	156.138,89	3.316.858	3.280.775	(36.083)	SI	Fair Value Hedge	96%	(14.178)		(36.083)		14.178
3312	05-02-2010	04-08-2010	Vigente	Almagro	Inflación	UF	31.273,55	660.153	653.106	(7.047)	SI	Fair Value Hedge	104%	(3.521)		(7.047)		3.521
339165	08-02-2010	09-08-2010	Vigente	Almagro	Inflación	UF	184.919,44	3.916.964	3.882.274	(34.690)	SI	Fair Value Hedge	100%	(16.030)		(34.690)		16.030
164975	09-02-2010	09-08-2010	Vigente	Almagro	Inflación	UF	23.904,93	506.546	506.671	125	SI	Fair Value Hedge	104%	2.445		125	2.445	
162274S	05-10-2009	01-04-2010	Vigente	Almagro	Tipo de cambio	US$	1.221.915,95	640.846	710.440	69.594	SI	Fair Value Hedge	111%	34.721		93.320	34.721	
162526S	15-10-2009	13-04-2010	Vigente	Almagro	Tipo de cambio	US$	962.759,64	504.929	546.492	41.563	SI	Fair Value Hedge	109%	20.151		60.491	20.151	
99845	27-11-2009	30-09-2010	Vigente	Calsa	Tipo de cambio	US$	142.800,00	74.893	72.074	(2.819)	SI	Fair Value Hedge	103%	1.904		523	1.904	
27967	06-01-2010	22-09-2010	Vigente	Calsa	Tipo de cambio	US$	97.162,00	50.958	47.831	(3.127)	SI	Fair Value Hedge	100%	-		(3.127)	-	
164802S	01-02-2010	29-07-2010	Vigente	Almagro	Tipo de cambio	US$	723.809,66	379.609	382.311	2.702	SI	Fair Value Hedge	101%	863		2.702	863	
164917S	05-02-2010	04-08-2010	Vigente	Almagro	Tipo de cambio	US$	1.226.367,04	643.181	665.678	22.497	SI	Fair Value Hedge	106%	5.524		22.497	5.524	
164976S	09-02-2010	09-08-2010	Vigente	Almagro	Tipo de cambio	US$	945.488,69	495.871	509.815	13.944	SI	Fair Value Hedge	105%	3.270		13.944	3.270	
166091S	31-03-2010	30-04-2010	Vigente	Calsa	Tipo de cambio	US$	66.967,00	36.553	36.556	3	SI	Fair Value Hedge	100%	-		3	-	
166093	31-03-2010	15-07-2010	Vigente	Calsa	Tipo de cambio	US$	96.308,00	50.444	50.510	66	SI	Fair Value Hedge	100%	-		66	-	
TOTALES								27.361.607	27.265.473	(96.134)				(48.615)	-	(35.333)	87.960	136.575
										(47.519)							**48.615**	

El detalle de los instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2009, es el siguiente

31.12.2009													80%-125%		DISTRIBUCION		
Número de Contrato	Fecha de Contrato	Fecha de Vencimiento	Estado Final	Empresa	Tipo de Contrato	Tipo de Cambio	Nominales	Monto Contrato Forward	Monto Partida a Valor Justo	Diferencia Valor Justo	MTM	Tratamiento	Indice de Efectividad de Cobertura	Contabilizado al 31-12-2009 Vigentes	Resultado del año		Activo	Pasivo
															Vencido	Vigente		
								M$	M$	M$				M$	M$	M$	M$	M$
7728	24-09-2009	16-09-2010	Vigente	Almagro	Tasas de interes	US$	1.161.598,89	589.047	595.766	6.719	SI	Fair Value Hedge	95%	(36.194)		(29.475)		(29.475)
7742	25-09-2009	16-09-2010	Vigente	Almagro	Tasas de interes	US$	2.682.695,96	1.360.395	1.372.841	12.446	SI	Fair Value Hedge	94%	(94.520)		(82.074)		(82.074)
14107	21-09-2009	09-09-2010	Vigente	Almagro	Inflación	UF	185.772,00	3.952.299	3.973.541	21.242	SI	Fair Value Hedge	102%	34.475		55.717	55.717	
3040	23-09-2009	20-09-2010	Vigente	Almagro	Inflación	UF	194.816,00	4.154.451	4.180.028	25.577	SI	Fair Value Hedge	102%	42.409		67.986	67.986	-
3060	05-10-2009	01-04-2010	Vigente	Almagro	Inflación	UF	32.284,00	675.704	683.136	7.432	SI	Fair Value Hedge	101%	(416)		7.016	7.016	
3063	08-10-2009	01-10-2010	Vigente	Almagro	Inflación	UF	19.480,00	415.752	418.906	3.154	SI	Fair Value Hedge	103%	3.696		6.850	6.850	
373894	04-11-2009	27-10-2010	Vigente	Almagro	Inflación	UF	72.554,42	1.549.980	1.556.050	6.070	SI	Fair Value Hedge	102%	7.980		14.050	14.050	-
13260	29-05-2009	15-01-2010	Vigente	Calsa	Tipo de cambio	US$	14.948,64	7.580	7.570	(10)	SI	Cash Flow Hedge	90%	(819)		(829)		(829)
162274S	05-10-2009	01-04-2010	Vigente	Almagro	Tipo de cambio	US$	1.221.915,95	619.634	619.634	-	SI	Fair Value Hedge	91%	(58.599)		(58.599)		(58.599)
162526S	15-10-2009	13-04-2010	Vigente	Almagro	Tipo de cambio	US$	962.759,64	488.215	488.215	-	SI	Fair Value Hedge	92%	(40.340)		(40.340)		(40.340)
99845	27-11-2009	30-09-2010	Vigente	Calsa	Tipo de cambio	US$	142.800,00	72.414	72.414	-	SI	Cash Flow Hedge	102%	1.381		1.381		1.381
99935	30-11-2009	16-09-2010	Vigente	Calsa	Tipo de cambio	US$	14.166,00	7.184	7.161	(23)	SI	Cash Flow Hedge	106%	215		192		192
TOTALES								13.892.655	13.975.262	82.607				(140.731)	-	(58.124)	151.620	(209.744)
										223.338							**(58.124)**	

El detalle de los instrumentos financieros derivados al 1 de enero de 2009, es el siguiente

01.01.2009													80%-125%		DISTRIBUCION		
Número de Contrato	Fecha de Contrato	Fecha de Vencimiento	Estado Final	Empresa	Tipo de Contrato	Tipo de Cambio	Nominales	Monto Contrato Forward	Monto Partida a Valor Justo	Diferencia Valor Justo	MTM	Tratamiento	Indice de Efectividad de Cobertura	Contabilizado al 01-01-2009 Vigentes	Resultado del año		Activo	Pasivo
															Vencido	Vigente		
								M$	M$	M$				M$	M$	M$	M$	M$
325673	27-08-2008	20-08-2009	Vigente	Almagro	Inflación	UF	63.822,97	1.429.762	1.369.167	(60.595)	NO	Fair Value Hedge	110%	45.350		45.350	45.350	
2468	01-09-2008	27-08-2009	Vigente	Almagro	Inflación	UF	76.686,54	1.727.518	1.645.125	82.393	NO	Fair Value Hedge	110%	53.075		53.075	53.075	
2504	25-09-2008	21-09-2009	Vigente	Almagro	Inflación	UF	24.446,00	539.523	524.430	15.093	NO	Fair Value Hedge	111%	13.988		13.988	13.988	
15985	10-01-2008	05-01-2009	Vigente	Almagro	Tipo de Cambio	US$	5.713.567,78	2.816.789	3.636.399	819.610	NO	Fair Value Hedge	106%	820.066		820.066	820.066	
TOTALES								6.513.592	7.175.121	856.501				932.479	-	932.479	932.479	-
										(75.978)							**932.479**	

11. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

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

	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Clientes ventas viviendas	37.653.425	41.836.346	18.874.678
Clientes contratos suma alzada con terceros	2.592.724	3.429.445	4.045.577
Retención contratos suma alzada con terceros	475.710	680.447	1.379.522
Clientes Otras ventas Inmobiliarias	1.656.263	-	1.223.043
Clientes ventas varias	141.280	635.115	1.202.504
Documentos por cobrar	11.302.154	21.026.516	9.810.593
Anticipo de proveedores	115.562	134.467	92.323
Anticipo de subcontratos	213.014	117.950	172.006
Fondo a Rendir	421.582	310.990	240.700
Cuentas corrientes del personal	571.776	526.292	438.887
Pagares varios	3.230	4.826	-
Otras cuentas por cobrar neto corriente	652.032	643.872	354.602
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto corriente	**55.798.752**	**69.346.266**	**37.834.435**

Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 31 de Diciembre de 2009, son los siguientes:

Derechos por cobrar no corrientes	31.12.2009 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Documentos por cobrar no corriente	239.817	305.772	353.879
Otras cuentas por cobrar neto no corriente (1)	766.816	781.762	643.577
Total	**1.006.633**	**1.087.534**	**997.456**

(1) Corresponden a la deuda que se tiene Melón Hormigones S.A. (Sociedad Valdicor Ltda. al 01.01.2009), por la venta de la Planta de Árido.

Las Deudas comerciales No corrientes son las siguientes:

Deudores comerciales con proximo vencimientos	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Con vencimiento menor de tres meses	38.437.249	59.189.687	28.133.753
Con vencimiento entre tres y seis meses	11.538.517	4.477.479	1.585.236
Con vencimiento mayor a seis meses	5.822.986	5.679.100	8.115.446
Totales	**55.798.752**	**69.346.266**	**37.834.435**

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS RELACIONADAS.

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

Los traspasos de fondos desde y hacia la matriz, que no correspondan a cobro o pago de servicios, se estructuran bajo la modalidad de cuenta corriente mercantil, estableciéndose para el saldo mensual una tasa de interés variable, de acuerdo a las condiciones del mercado.

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

El detalle de identificación de vínculo entre controladora y subsidiarias al 31 de diciembre de 2009 se encuentra en Nota 2.5 Entidades subsidiarias.

12.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

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

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						31.03.2010 Corrientes	31.12.2009 Corrientes	01.01.2009 Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	M$	M$	M$
00000001-9	Inversiones Los Andes S.A.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	filial indirecta	US$	159.315	154.041	193.544
76349710-0	Inmobiliaria Los Bravos S.A.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	filial indirecta	CH$		-	5.674.347
84913100-1	Diserco Ltda	Trasp.de fondos	sin vencimiento	filial indirecta	CH$	104.549	103.776	104.726
99526730-6	Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH$	143.148	142.040	140.930
88745400-0	Inmobiliaria Y Urbanizaciones Manquehue Ltda	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH$		-	1.049.500
76.017300-2	Inmob. Casas de Hacienda Ltda	Trasp.de fondos	sin vencimiento	filial indirecta	CH$	64.911	64.282	167.414
87825600-k	Empresa Constructora DeMussy Ltda	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH$	2.364.649	2.364.649	2.348.509
Total						**2.836.572**	**2.828.788**	**9.678.970**

12.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

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

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						31.03.2010 Corrientes	31.12.2009 Corrientes	01.01.2009 Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la transacción	Moneda	M$	M$	M$
91300000-5	Empresa Constructora Tecsa S.A.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH$	3.442.037	3.401.836	3.257.141
84680300-9	Constructora El Parque Ltda	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH$	674.953	669.832	666.005
99102000-5	Cia de Seguros de Vida Consorcio Nacional de seguros	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH$	5.162.107	3.814.859	3.579.515
76600790-2	Inmobiliaria FCG Ltda	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH$	3.155.497	1.703.588	1.156.511
76852520-k	Fondo de Inversión Siena Privado	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH$	2.189.572	2.172.906	1.885.015
76239420-0	Asesorias profesionales la cumbre ltda.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Coligada Indirecta	CH$		-	1.307
96817000-7	Sociedad comercializadora metropolitana dos Ltda.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH$		-	130.176
Total						**14.624.166**	**11.763.021**	**10.675.670**

12.3. Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados.

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

Transacciones

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA TRANSACCION	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	31-03-2010 M$	Efecto en resultados (cargo)/abono)	31-12-2009 M$	Efecto en resultados (cargo)/abono)
84.680.300-9	Constructora el Parque Ltda	Accionista comunes	INTERESES DEVENGADOS	3.351	(3.351)	21.415	(21.415)
			REAJUSTES DEVENGADOS	1.791	(1.791)	15.873	15.873
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	261		1.715	-
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	240			
84.913.100-1	Diserco Ltda.	Accionista comunes	INTERESES DEVENGADOS	518	518	3.256	3.256
			REAJUSTES DEVENGADOS	277	277	2.490	(2.490)
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	240		1.715	-
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	261			
76600790-2	INMOBILIARIA FCG LTDA.	ACC.SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	13.757	(13.757)	59.010	(59.010)
			REAJUSTES DEVENGADOS	11.895	(11.895)	28.178	28.178
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	1.426.257		516.244	-
76852520-K	FONDO DE INVERSION PRIVADO SIENA	ACC. SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	5.773	(5.773)	60.303	(60.303)
			REAJUSTES DEVENGADOS	10.893	(10.893)	44.408	44.408
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS			271.996	-
91300000-5	EMPRESA CONSTRUCTORA TECSA S.A.	ACC. SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	17.105	17.105	104.722	(104.722)
			REAJUSTES DEVENGADOS	9.158	9.158	78.245	78.245
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	23.598		137.528	-
			TRASPASO DE FONDOS ABONOS	925		255.746	-
0-E	INVERSIONES LOS ANDES SA	COLIGADA INDIRECTA	DIFERENCIA DE CAMBIO	5.723	5.723	39.513	39.513
99012000-5	CIA. DE SEGUROS DE VIDA CONSORCIO NACIONAL DE SEGUROS	ACCIONISTAS COMUNES	INTERESES DEVENGADOS	12.073	(12.073)	149.559	(149.559)
			REAJUSTES DEVENGADOS	38.918	(38.918)	84.838	84.840
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS			345.659	-
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	1.556.255		516.285	-
76017300-2	INMOBILIARIA CASAS DE HACIENDA LTDA.	COLIGADA INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	458	458	5.608	5.608
			REAJUSTES DEVENGADOS	171	171	3.546	(3.546)
			TRASPASO DE FONDOS CARGOS			12.772	-
			TRASPASO DE FONDOS ABONOS			117.966	-
76239420-0	ASES. Y SERV. PROFESIONALES LA CUMBRE LTDA.	COLIGADA INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	15	15	61	(61)
			REAJUSTES DEVENGADOS	9	9	20	20
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	496		5.751	-
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS			4.403	-
87825600-K	EMPRES. CONST. DE MUSSY LTDA	ACCIONISTAS COMUNES	INTERESES DEVENGADOS			67.390	67.392
			REAJUSTES DEVENGADOS			51.253	(51.252)
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	27.387			
99526730-6	SOCOVESA ING. Y CONST. S.A	ACCIONISTAS COMUNES	INTERESES DEVENGADOS	712	712	4.404	4.404
			REAJUSTES DEVENGADOS	377	377	3.349	(3.349)
			TRASPASO DE FONDOS CARGOS	18		55	-
96617730-6	FONTAINE CONSULTORES SA	RELACIONADOS CON DIRECTO	ASESORIAS			20.212	(20.212)
79806660-9	BARROS Y ERRAZURIZ ABOGADOS	RELACIONADOS CON DIRECTO	ASESORIAS	41.952	(41.952)	241.553	(241.553)

12.4. Directorio y Gerencia de la Sociedad.

El Directorio lo componen 7 directores, los cuales permanecen por un período de 3 años en sus funciones, pudiendo estos reelegirse.

El equipo gerencial de la Sociedad lo compone un gerente general, un gerente comercial, un gerente de administración y finanzas y 6 gerentes generales que administran cada área de negocios del Grupo de Empresas Socovesa.

Remuneración del Directorio.

Según lo establecido en el Artículo Nº 33 de la Ley Nº 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 26 de abril de 2009 fijó los siguientes montos para el ejercicio 2009

a)Dietas por asistencia a sesiones

Pagar a cada Director 40 unidades de fomento por asistencia a las sesiones del directorio.

b)Participación en utilidades

El directorio de Grupo de Empresas Socovesa se repartirá el 1,5% de las utilidades generadas.

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

Retribución Directorio		31.03.2010		31.12.2009	
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M$	Período de desempeño	Directorio M$
Eduardo Gras Díaz	Presidente del Directorio	01/01/10 al 31/03/10	1.672	01/01/09 al 31/12/09	28.947
Justino Negrón bornand	Vicepresidente	01/01/10 al 31/03/10	-	01/01/09 al 31/12/09	26.033
Fernando Barros Tocornal	Director	01/01/10 al 31/03/10	1.672	01/01/09 al 31/12/09	24.732
Juan Andes Fontaine Talavera	Director	01/01/10 al 31/03/10	835	01/01/09 al 31/12/09	23.883
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01/01/10 al 31/03/10	1.672	01/01/09 al 31/12/09	22.435
Vicente Dominguez Vial	Director	01/01/10 al 31/03/10	836	01/01/09 al 31/12/09	25.595
José Cox Donoso	Director	01/01/10 al 31/03/10	-	01/01/09 al 31/12/09	23.374
		Total	**6.687**	**Total**	**174.999**

Remuneración del Equipo Gerencial.

La Sociedad tiene establecido para sus ejecutivos, un plan de incentivo por cumplimiento de objetivos individuales de aportación a los resultados de la Sociedad, estos incentivos están estructurados en un mínimo y máximo de remuneraciones brutas y son canceladas una vez al año.
El detalle de remuneraciones del personal clave de la gerencia al 31 de marzo de 2010 y 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$
Sueldos y salarios	687.501	2.831.968
Beneficios por termino de relación laboral		56.207
Total remuneraciones percibidad por personal clave de la gerencia	687.501	2.888.175

13. INVENTARIOS

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

Clases de inventarios	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Terrenos	32.937.637	39.740.429	40.978.161
Inventarios de materiales	5.661.721	6.206.291	2.983.748
Obras en ejecución	128.628.945	97.851.964	112.279.625
Viviendas terminadas	105.229.126	124.755.023	128.346.619
Viviendas recibidas en parte de pago	3.695.910	3.653.907	3.734.987
Otros inventarios	5.357.436	7.846.830	5.405.454
Total	**281.510.775**	**280.054.444**	**293.728.594**

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

La composición del rubro al 31 de marzo de 2010 y 31 de Diciembre de 2009, es la siguiente:

14.1. Detalle de Inversiones en Asociadas.

Inversiones en Subsidiarias	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01/01/2010	Participación en Ganancia (Pérdida)	Diferencia de Conversión	Provisón deficit filial	Saldo al 31/03/2010
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	0	(295)		295	0
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	2.377.481	(28.306)	542.335		2.891.510
				TOTALES	2.377.481	(28.601)	542.335	295	2.891.510

Inversiones en Subsidiarias	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01/01/2009	Participación en Ganancia (Pérdida)	Diferencia de Conversión	Provisón deficit filial	Saldo al 31/12/2009
Soc. Comercializadora Metropolitana Dos Ltda. (1)	Chile	Pesos	28,00%	28,00%	36.443				
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	0	(7.260)		7.260	0
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	3.040.688	(46.185)	(617.022)		2.377.481
				TOTALES	3.077.131	(53.445)	(617.022)	7.260	2.377.481

(1) Al 31 de Diciembre de 2008 el Grupo mantenía como inversión en otras sociedad a Sociedad comercializadora metropolitana dos Ltda..

14.2. Información Financiera Resumida de Asociadas, Totalizadas.

Al 31 de Marzo de 2010

Inversiones en Subsidiarias	% Participación	Activos corrientes M$	Activos no corrientes M$	Pasivos corrientes M$	Pasivos no corrientes M$	Ingresos Ordinarios M$	Gastos Ordinarios M$	Ganancia (Pérdida) neta M$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda	50,00%	58.210		74.042			(589)	(589)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	1.574.429	16.475.911	394.394	2.620.727	22.027	(173.072)	(151.044)
TOTALES		1.632.639	16.475.911	468.436	2.620.727	22.027	(173.661)	(151.633)

Al 31 de Diciembre de 2009

Inversiones en Subsidiarias	% Participación	Activos corrientes M$	Activos no corrientes M$	Pasivos corrientes M$	Pasivos no corrientes M$	Ingresos Ordinarios M$	Gastos Ordinarios M$	Ganancia (Pérdida) neta M$
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda	50,00%	58.552		73.719			(14.521)	(14.521)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	1.631.848	15.961.480	374.747	2.153.654	1.263.693	(1.510.144)	(246.451)
TOTALES		1.690.400	15.961.480	448.466	2.153.654	1.263.693	(1.524.665)	(260.972)

15. ACTIVOS INTANGIBLES.

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

Activos Intangibles Neto	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Plusvalía Comprada	48.553.377	48.553.377	48.553.377
Activos intangibles de vida finita	5.451.053	6.196.848	4.166.249
Activos intangibles de vida indefinida	225.717	227.547	234.652
Activos Intangibles Neto	**54.230.147**	**54.977.772**	**52.954.278**
Goodwill	12.900.421	12.900.421	12.900.421
Marca Almagro	35.074.440	35.074.440	35.074.440
Software Almagro	518.481	518.481	518.481
Base datos Almagro	60.035	60.035	60.035
Opciones de compra de terrenos	5.048.765	5.747.748	3.487.200
Proyecto desarrollo control de gestión	166.388	243.091	432.232
Programas Informáticos (licencias software)	235.105	205.214	246.022
Servidumbres	50.525	50.924	52.475
Derechos de agua	175.192	176.623	182.177
Otros Activos Intangibles identificables	795	795	795
Activos Intangibles identificables Neto	**54.230.147**	**54.977.772**	**52.954.278**

Activos Intangibles Brutos	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Plusvalía comprada	48.553.377	48.553.377	48.553.377
Activos intangibles de vida finita	6.736.872	7.409.971	5.200.157
Activos intangibles de vida indefinida	253.465	253.464	253.465
Activos intangibles bruto	**55.543.714**	**56.216.812**	**54.006.999**
Goodwill	12.900.421	12.900.421	12.900.421
Marca Almagro	35.074.440	35.074.440	35.074.440
Software Almagro	518.481	518.481	518.481
Base datos Almagro	60.035	60.035	60.035
Opciones de compra de terrenos	5.478.350	6.178.714	4.029.164
Proyecto desarrollo control de gestión	689.610	689.610	648.347
Programas informáticos (licencias software)	568.680	540.852	521.851
Servidumbres	56.891	56.891	56.891
Derechos de agua	196.574	196.573	196.574
Otros Activos Intangibles identificables	232	795	795
Activos Intangibles Identificables Bruto	**55.543.714**	**56.216.812**	**54.006.999**

Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Plusvalía Comprada	952.244	876.507	758.079
Activos Intangibles de Vida Finita	333.575	336.616	275.829
Activos Intangibles de Vida Indefinida	27.748	25.917	18.813
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	**1.313.567**	**1.239.040**	**1.052.721**
Opciones de compra de terrenos	429.585	425.936	541.964
Proyecto desarrollo competencias	522.659	450.571	216.115
Programas Informáticos (licencias software)	333.575	336.616	275.829
Servidumbres	6.366	5.967	4.416
Derechos de agua	21.382	19.950	14.397
Otros Activos Intangibles Identificables		-	-
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	**1.313.567**	**1.239.040**	**1.052.721**

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

Vidas Útiles Estimadas o Tasas de Amortización Utilizadas	Años de vida Máxima	Años de vida Mínima
Opciones de compra de terrenos	8	6
Proyecto desarrollo competencias	3	1,5
Programas Informáticos (licencias software)	77	75
Servidumbres	40	36
Derechos de agua	40	36
Otros Activos Intangibles Identificables	39	37,5

b) El movimiento de intangibles al 31 de marzo de 2010 y 31 de Diciembre de 2009 es el siguiente

Movimientos en Activos Intangibles	Goodwill	Marca Almagro	Software Almagro	Base datos Almagro	Opciones de compra terrenos	Proyecto desarrollo competencias	Programas informaticos(licencias software)	Servidumbres	Derechos de agua	Otros Activos Intangibles Identificables, Neto	Activos Intangibles, Neto
	M$	M$	M$	M$	M$	M$		M$	M$	M$	M$
Saldo Inicial al 01/01/2010	12.900.421	35.074.440	518.481	60.035	5.747.748	243.091	205.214	50.924	176.623	795	54.977.772
Adiciones					411.048		42.059				453.107
Desapropiaciones					(1.107.928)						(1.107.928)
Retiros											-
Amortización					(2.103)	(76.703)	(12.168)	(399)	(1.431)		(92.804)
Total cambios	**-**	**-**	**-**	**-**	**(698.983)**	**(76.703)**	**29.891**	**(399)**	**(1.431)**	**-**	**(747.625)**
Saldo final activos intangibles al 31/03/2010	**12.900.421**	**35.074.440**	**518.481**	**60.035**	**5.048.765**	**166.388**	**235.105**	**50.525**	**175.192**	**795**	**54.230.147**

Movimientos en Activos Intangibles	Goodwill	Marca Almagro	Software Almagro	Base datos Almagro	Opciones de compra terrenos	Proyecto desarrollo competencias	Programas informaticos(licencias software)	Servidumbres	Derechos de agua	Otros Activos Intangibles Identificables, Neto	Activos Intangibles, Neto
	M$	M$	M$	M$	M$	M$		M$	M$	M$	M$
Saldo Inicial al 01/01/2009	12.900.421	35.074.440	518.481	60.035	3.487.200	432.232	246.022	52.475	182.177	795	52.954.278
Adiciones					2.419.348	10.501			9.978	-	2.439.827
Desapropiaciones					(101.486)					-	(101.486)
Retiros					(3.501)						(3.501)
Amortización					(53.813)	(199.642)	(40.808)	(1.551)	(15.532)	-	(311.346)
Total cambios	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.260.548**	**(189.141)**	**(40.808)**	**(1.551)**	**(5.554)**	**-**	**2.023.494**
Saldo final activos intangibles al 31/12/2009	**12.900.421**	**35.074.440**	**518.481**	**60.035**	**5.747.748**	**243.091**	**205.214**	**50.924**	**176.623**	**795**	**54.977.772**

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

16. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.

16.1. Detalle de los rubros

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

Clases de propiedades, plantas y equipos, neto	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Terrenos	2.349.586	2.366.320	2.317.376
Edificaciones	10.515.670	10.561.845	10.290.548
Maquinarias y equipos	2.243.612	2.387.106	3.248.536
Activos en leasing	4.267.967	4.336.455	4.692.779
Herramientas y equipos livianos	300.619	337.508	523.558
Muebles de oficina	304.766	317.570	345.482
Maquinaria de oficicna	602.120	615.674	520.014
Otros	663.073	623.808	1.082.803
Total Clases de propiedades, plantas y equipos, neto	**21.247.413**	**21.546.286**	**23.021.096**

Clases de propiedades, plantas y equipos, bruto	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Terrenos	2.349.586	2.366.320	2.317.376
Edificaciones	11.107.175	11.481.730	11.333.356
Maquinarias y equipos	6.016.426	6.062.304	6.318.144
Activos en leasing	5.401.973	5.401.973	5.610.818
Herramientas y equipos livianos	1.179.442	1.166.121	706.545
Muebles de oficina	857.507	861.236	1.428.090
Maquinaria de oficicna	2.513.423	2.403.655	2.069.432
Otros	968.685	947.078	1.539.790
Total Clases de propiedades, plantas y equipos, bruto	**30.394.217**	**30.690.417**	**31.323.551**

Depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, planta y equipo	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Edificaciones	591.503	1.296.950	1.042.808
Maquinarias y equipos	3.772.814	3.650.135	3.069.608
Activos en leasing	1.134.006	1.184.994	918.039
Herramientas y equipos livianos	878.823	1.019.324	817.023
Muebles de oficina	557.533	577.406	524.343
Maquinaria de oficicna	1.906.513	1.946.995	1.654.796
Otros	305.612	378.607	275.838
Total Depreciación acumulada y deterioro del Valor	**9.146.804**	**10.054.411**	**8.302.455**

16.2. Vidas Útiles

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

Activos	Vida útil o tasa de depreciación (años)	
	Minima	Maxima
Edificaciones	17	92
Maquinarias y Equipos	1	24
Activos en Leasing	0	0
Herramientas y Equipos livianos	1	7
Muebles de oficina	1	11
Maquinaria de oficina	1	17
Otros	1	15

16.3. Reconciliación de cambios en propiedades plantas y equipos

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

Movimiento año 2010		Terrenos M$	Edificios, Neto M$	Maquinarias y equipos. Neto M$	Activos en leasing. Neto M$	Herramientas y equipos livianos. Neto M$	Muebles de oficina. Neto M$	Maquinarias de oficina. Neto M$	otros	Propiedades, Planta y Equipo, Neto M$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2010		2.366.320	10.561.845	2.387.106	4.336.455	337.508	317.570	615.674	623.808	**21.546.286**
Cambios	Adiciones	710.808	3.594.534	8.535		7.231	2.328	46.362	68.813	**4.438.611**
	Adquisiciones Mediante Combinaciones de Negocios									**0**
	Desapropiaciones	(727.542)	(3.571.557)	(11.516)						**(4.310.615)**
	Desapropiaciones mediante Enajenación de Negocios			(1.958)						**(1.958)**
	Retiros									**0**
	Gasto por Depreciación		(69.152)	(138.555)	(68.488)	(44.120)	(15.132)	(59.916)	(29.548)	**(424.911)**
	Otros Incrementos (Decrementos)									**0**
	Total Cambios	**(16.734)**	**-46.175**	**(143.494)**	**(68.488)**	**(36.889)**	**(12.804)**	**(13.554)**	**39.265**	**(298.873)**
Saldo Final al 31 de marzo de 2010		**2.349.586**	**10.515.670**	**2.243.612**	**4.267.967**	**300.619**	**304.766**	**602.120**	**663.073**	**21.247.413**

Movimiento año 2009		Terrenos M$	Edificios, Neto M$	Maquinarias y equipos. Neto M$	Activos en leasing. Neto M$	Herramientas y equipos livianos. Neto M$	Muebles de oficina. Neto M$	Maquinarias de oficina. Neto M$	otros	Propiedades, Planta y Equipo, Neto M$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2009		2.317.376	10.290.548	3.248.536	4.692.779	523.558	345.482	520.014	1.082.803	**23.021.096**
Cambios	Adiciones	313.077	525.439	112.710	47.679	46.947	28.966	406.354	184.252	**1.665.424**
	Adquisiciones Mediante Combinaciones de Negocios	0	0						384.891	**384.891**
	Desapropiaciones	(264.133)		(444.121)	(51.544)	(11.968)	(3.815)	(3.125)	(925.205)	**(1.703.911)**
	Desapropiaciones mediante Enajenación de Negocios	0	0	(34.986)	0	0	0	0	0	**(34.986)**
	Retiros		0	0	0	-18.728	0	(14.055)	0	**(32.783)**
	Gasto por Depreciación		(254.142)	(580.527)	(266.955)	(202.301)	(53.063)	(292.199)	(102.769)	**(1.751.956)**
	Otros Incrementos (Decrementos)	0	0	85.494	(85.504)	0	0	(1.315)	(164)	**(1.489)**
	Total Cambios	**48.944**	**271.297**	**(861.430)**	**(356.324)**	**(186.050)**	**(27.912)**	**95.660**	**(458.995)**	**(1.474.810)**
Saldo Final al 31 de diciembre de 2009		**2.366.320**	**10.561.845**	**2.387.106**	**4.336.455**	**337.508**	**317.570**	**615.674**	**623.808**	**21.546.286**

16.4. Información Adicional sobre propiedades, plantas y equipos

En el siguiente cuadro se detallan informaciones adicionales sobre propiedades, planta y equipos al 31 de marzo de 2010 y 31 de Diciembre de 2009:

Informaciones Adicionales a Revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$
Propiedad, planta y equipo completamente depreciados todavía en uso(valor bruto)	1.087.088	1.087.088

16.5. Activos sujetos a arrendamientos financieros

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".

Las principales características del contrato son:

Sociedad : Almagro
Tipo de Activo : Edificio Corporativo
Plazo : 144 Meses
Tasa : 5.08 % UF
Moneda Vencimiento : 28-10-2016
Acreedor : Banco Chile

El precio de compraventa fue de M$ 218.915, el valor nominal del contrato fue de M$279.440, produciéndose una pérdida a diferir en el mismo período de vida útil del bien por un monto de M$ 60.525. El saldo de la pérdida por amortizar corresponde a M$ 53.990 al 31-03-2010 y M$ 53.043 al 31-12-2009, el monto cargado a resultado en el período 2010 asciende a M$ 302 y M$ 1.316 al 31-12- 2009.

17. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

17.1. Cuentas por Cobrar por Impuestos Corrientes

	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Impuestos por recuperar de años anteriores:			
Pagos provisionales mensuales	1.135.248	3.517	3.517
Crédito especial constructoras	132.034	-	-
Créditos por gastos de capacitación	51.715	6.452	3.285
Impuestos por recuperar de años anteriores	2.260.593	1.071.859	971.105
Crédito por activo fijo	2.030	-	-
Otros créditos por imputar	67.218	133.058	225.732
Subtotal	**3.648.838**	**1.214.886**	**1.203.639**
Impuestos por recuperar del año actual:			
Provision impuesto renta	(85.032)	(1.587.429)	(426.972)
Pagos provisionales mensuales	666.493	2.207.288	3.132.124
Iva crédito fiscal	810.096	840.405	937.027
Crédito especial constructoras	628.673	1.141.167	3.623.435
Beneficio tributario por perdidas tributarias	306.629	191.795	569.885
Créditos por gastos de capacitación	79.706	116.061	174.676
Créditos por contribuciones bienes raices	1.958	94.013	77.859
Crédito de activo fijo	667	4.046	7.211
Credito por donaciones		9.007	45.257
Otros creditos por imputar	13.377	318.416	114.162
Beneficio Ley Austral N° 19606	2.204.591	2.204.591	-
Subtotal	**4.627.158**	**5.539.360**	**8.254.664**
Total Cuentas por cobrar por Impuestos Corrientes	**8.275.996**	**6.754.246**	**9.458.303**

Cuentas por Pagar por Impuestos Corrientes

17.2. Cuentas por Pagar por Impuestos Corrientes

Provision impuesto renta	598.218	543.668	2.208.132
IVA debito fiscal	221.013	94.101	4.194
Impto unico a los trabajadores	79.250	73.034	103.496
Retención honorarios Art. 74 n°2	7.411	11.732	9.707
Ppm por pagar	128.198	261.419	154.158
Impuestos por pagar	315.688	136.634	(28.030)
Retención IVA cambio de sujeto	74.306	-	67.037
Total cuentas por pagar por Impuestos corrientes	**1.424.084**	**1.120.588**	**2.518.694**
		-	-

18. IMPUESTOS DIFERIDOS.

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

18.1. Activos por impuestos diferidos.

Activos por impuestos diferidos	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Activos por impuestos diferido relativos a obligaciones por leasing	320.896	346.812	474.173
Activos por impuestos diferido relativos a acumulaciones (o devengos)		601.521	601.521
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	274.738	322.844	264.455
Activos por impuestos diferido relativos a provision Vacaciones	213.236	230.201	219.145
Activos por impuestos diferido relativo a eliminacion de CM existencias	3.217.607	1.989.093	3.311.483
Activos por impuestos diferido relativos a efectos de IFRS AL 01/01/2009		251.196	232.157
Activos por impuestos diferido relativos a provisión pérdida filial		-	372.519
Activos por impuestos diferido relativos a revaluaciones de propiedades de inversión		-	229.975
Activos por impuestos diferido relativos a Intangibles	122	34.325	38.437
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	932.686	1.357.972	941.420
Activos por impuestos diferido relativos a créditos fiscales	10.401	10.400	-
Activos por impuestos diferido relativos a otros	8.479	15.171	58.249
Activos por impuestos diferidos	**4.978.165**	**5.159.535**	**6.743.534**

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

18.2. Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Pasivos por impuestos diferido relativos a depreciaciones	(599)	596	-
Pasivos por impuestos diferido relativos a amortizaciones	11.464	15.066	22.858
Pasivos por impuestos diferido relativos a Activos en Leasing	788.701	809.510	870.533
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de interesés	677.589	529.241	39.845
Pasivos por impuestos diferido relativos a acumulaciones (o devengos)		60.308	-
Pasivos por impuestos diferido relativos a revaluaciones de propiedades, planta y equipo	7.562	9.637	5.609
Pasivos por impuestos diferido relativos a proyecto control de gestión	20.034	76.469	40.492
Pasivos por impuestos diferido relativos a contratos derivados	(8.022)	(9.881)	158.522
Pasivos por impuestos diferido Marca	6.017.989	6.017.989	6.017.989
Pasivos por impuestos diferido software	88.312	88.312	88.312
Pasivos por impuestos diferido Activo Fijo	70.002	70.002	70.002
Pasivos por impuestos diferido Base de Datos	10.206	10.206	10.206
Pasivos por impuestos diferido Existencias	312.344	312.344	312.344
Pasivos por impuestos diferido Otros	600.161	599.666	567.474
Pasivos por impuestos diferidos	**8.595.743**	**8.589.465**	**8.204.186**

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

Movimientos en activos por impuestos diferidos	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	**5.159.535**	**6.743.534**
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	(262.012)	(2.029.154)
Incremento (decremento) Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas físcales	80.642	446.186
Otros incrementos (decrementos), activos por impuestos diferidos		(1.031)
Cambios en activos por impuestos diferidos, total	**(181.370)**	**(1.583.999)**
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	**4.978.165**	**5.159.535**

Movimientos en pasivos por impuestos diferidos

Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	8.589.465	8.204.186
Incremento (decremento) en pasivos por impuestos diferidos	6.278	385.279
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, Total	**6.278**	**385.279**
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	**8.595.743**	**8.589.465**

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

Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida (presentación)	31.03.2010 M$	31.03.2009 M$
Gasto por impuestos corrientes	(147.169)	(18.839)
Beneficio fiscal que surge de activos por impuestos no reconocidos previamente usados para reducir el gasto por impuesto corriente	980	405.139
Beneficio por absorción de pérdida PPUA	213.367	
Ajustes al impuesto corriente del periodo anterior		
Beneficio Fiscal por recuperacion de impuestos		
Otro gasto por impuesto corriente		
Gasto por impuestos corrientes, Neto, Total	**67.178**	**386.300**
Ingreso diferido (Gasto) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	(198.196)	(842.750)
Gasto diferido (ingreso) por impuestos relativo a cambios de la tasa impositiva o nuevas tasas	0	13.240
Beneficio fiscal que surge de activos por impuestos no reconocidos previamente usados para reducir el gasto por impuesto diferido	26.001	360.417
Gasto por impuestos diferidos que surgen de las reducciones de valor o reversión de las reducciones de valor de activos por impuestos diferidos durante la evaluación de su utilidad	0	0
Otro Gasto por impuesto diferido	0	0
Gasto por impuestos diferidos, Neto, Total	**(172.195)**	**(469.093)**
Gasto (Ingreso) por impuesto a las ganancias	**(105.017)**	**(82.793)**

18.5. Compensación de partidas:

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

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	**31.03.2010 M$**	**31.03.2009 M$**
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	**(20.815)**	**(42.865)**
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imponibles	(16.400)	66.373
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	80.839	(110.873)
Efecto impositivo de beneficio fiscal no reconocido anteriormente en el estado de resultados	(179.225)	670.447
Efecto impositivo de una nueva evaluación de activos por impuestos diferidos no reconocidos	12.796	(606.202)
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en periodos anteriores		
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	17.778	(59.673)
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total	**(84.212)**	**(39.928)**
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	**(105.027)**	**(82.793)**

19. OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.

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

19.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros corrientes		**31.03.2010 M$**	**31.12.2009 M$**	**01.01.2009 M$**
Préstamos bancarios		236.221.447	268.949.579	256.995.339
Arrendamiento financiero		590.983	607.239	719.494
Pasivos de Cobertura (*)		136.575	209.744	
	Totales	236.949.005	269.766.562	257.714.833

Otros pasivos financieros no corrientes		**31.03.2010 M$**	**31.12.2009 M$**	**01.01.2009 M$**
Préstamos bancarios		31.892.872	9.383.381	18.191.400
Arrendamiento financiero		1.296.643	1.432.833	2.069.734
	Totales	33.189.515	10.816.214	20.261.134

(*)Corresponde a derivados de cobertura, el detalle de este se presenta en Nota 10.

19.2. Desglose de monedas y vencimientos.

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente					No Corriente		
							Vencimiento				Total Corriente al 31/12/2009 M$	Vencimiento		Total no Corriente al 31/12/2009 M$
							Indeter-minado M$	hasta 1 mes M$	1 a 3 Meses M$	3 a 12 Meses M$		1 a 5 Años M$	5 o Más Años M$	
Chile	Estado	UF	Anual	3,85%	3,85%	Con Garantía	-	-	-	4.629.324	4.629.324	23.061.137	-	23.061.137
Chile	Bci	UF	Anual	0,066	0,066	Prenda	-	-	-	688.178	688.178	-	-	-
Chile	Bice	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,8%	3,8%	Hipotecaria	-	-	1.682.124	-	1.682.124	-	-	-
Chile	Chile (L/P Vcto.Corto Plazo)	UF	Mensual	4,60%	4,60%	Hipotecaria	-	-	-	167.005	167.005	-	-	-
Chile	Corpbanca (L/P Vcto.Corto P	UF	Mensual	3,90%	3,90%	Hipotecaria	-	-	-	2.375.845	2.375.845	-	-	-
Chile	Estado (L/P Vcto.Corto Plazo	UF	Mensual	4,40%	4,40%	Hipotecaria	-	-	-	3.063.108	3.063.108	-	-	-
Chile	Chile	UF	Anual	4,60%	4,60%	Hipotecaria	-	-	-	-	-	174.033	-	174.033
Chile	Corpbanca	UF	Anual	3,90%	3,90%	Hipotecaria	-	-	-	-	-	5.669.600	-	5.669.600
Chile	Internacional	UF	Mensual	0,21%	0,21%	Hipotecaria	-	2.504.900	-	-	2.504.900			-
Chile	Estado	UF	Semestral	4,40%	4,40%	Hipotecaria	-	-	-	-	-	2.988.102	-	2.988.102
Chile	Chile	US$	Sujeta a liberación de garantias	4,0%	4,0%	Hipotecaria	-	-	-	2.067.533	2.067.533	-	-	-
Chile	Estado	US$	Mensual	3,4%	3,4%	Hipotecaria	-	1.141.480	-	1.493.306	2.634.786	-	-	-
Chile	Santander	US$	Mensual	3,4%	3,4%	Hipotecaria	-	-	-	3.402.904	3.402.904	-	-	
Chile	Corpbanca	Pesos	Anual	2,98%	2,98%	Prenda	-	-	-	10.818.314	10.818.314	-	-	-
Chile	Estado	Pesos	Sujeta a liberación de garantias	2,41%	2,41%	Hipotecaria	-	-	4.597.851	292.055	4.889.906			
Chile	Chile	Pesos	Sujeta a liberación de garantias	3,13%	3,13%	Hipotecaria	-	152.001	4.437.524	5.416.694	10.006.219	-	-	-
Chile	Bice	Pesos	Sujeta a liberación de garantias	3,24%	3,24%	Hipotecaria	-	-	1.011.970	-	1.011.970			
Chile	Bci	Pesos	Sujeta a liberación de garantias	2,78%	2,78%	Hipotecaria	-	6.335.236	-	-	6.335.236	-	-	-
Chile	Bbva	Pesos	Sujeta a liberación de garantias	3,59%	3,59%	Hipotecaria	-	-	483.915	8.602.678	9.086.593	-	-	-
Chile	Santander	Pesos	Mensual	1,01%	1,01%	Hipotecaria	-	26.148.000	-	4.995.432	31.143.432	-	-	-
Chile	Bbva	Pesos	Mensual	0,19%	0,19%	Hipotecaria	-	13.368.455	-	-	13.368.455	-	-	-
Chile	Bice	Pesos	Mensual	0,20%	0,20%	Hipotecaria	-	21.124.492	-	-	21.124.492	-	-	-
Chile	Chile	Pesos	Mensual	0,15%	0,15%	Hipotecaria	-	35.941.483	8.151.700	-	44.093.183	-	-	-
Chile	Estado	Pesos	Mensual	0,16%	0,16%	Hipotecaria	-	31.391.192	-	-	31.391.192	-	-	-
Chile	Corpbanca	Pesos	Mensual	0,20%	0,20%	Hipotecaria	-	10.487.896	-	-	10.487.896	-	-	-
Chile	Bci	Pesos	Mensual	0,20%	0,20%	Hipotecaria	-	12.278.139	6.200.827	-	18.478.966	-	-	-
Chile	Estado	Pesos	Mensual	0,22%	0,22%	Con Garantía	-	769.886	-	-	769.886	-	-	-
				Total prestamos bancarios			**-**	**161.643.160**	**26.565.911**	**48.012.376**	**236.221.447**	**31.892.872**	**-**	**31.892.872**
Chile	Chile (Leasing-Almagro)	UF	Mensual	4,30%	4,30%	Leasing	-	38.410	76.821	370.738	485.969	1.006.016	259.936	1.265.952
Chile	BCI (Leasing-Calsa)	UF	Mensual	3,58%	3,58%	Leasing	-	2.758	5.517	18.484	26.759	3.511	-	3.511
Chile	BBVA (Leasing-Ascotan)	UF	Mensual	3,95%	3,95%	Leasing	-	3.466	6.933	31.374	41.773	20.993	-	20.993
Chile	Estado (Leasing-Ascotan)	UF	Mensual	3,19%	3,19%	Leasing	-	3.014	6.028	27.439	36.481	6.187	-	6.187
				Total Obligacione por leasing			**-**	**47.649**	**95.299**	**448.035**	**590.983**	**1.036.707**	**259.936**	**1.296.643**
						Total	**-**	**161.690.809**	**26.661.210**	**48.460.411**	**236.812.430**	**32.929.579**	**259.936**	**33.189.515**

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente					No Corriente		
							Vencimiento				Total Corriente al 31.12.2009 M$	Vencimiento		Total no Corriente al 31.12.2009 M$
							Indeter-minado M$	hasta 1 mes M$	1 a 3 Meses M$	3 a 12 Meses M$		1 a 5 Años M$	5 o Más Años M$	
Chile	BCI	UF	Anual	6,60%	6,60%	Prenda	-	-	-	686.355	686.355	-	-	-
Chile	Bice	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,80%	3,80%	Hipotecaria	-	-	-	1.662.108	1.662.108	-	-	-
Chile	Chile	UF	Sujeta a liberación de garantias	3,95%	3,95%	Hipotecaria	-	-	-	655.037	655.037	-	-	-
Chile	Chile	UF	Mensual	4,60%	4,60%	Hipotecaria	-	-	-	190.374	190.374	-	-	-
Chile	Chile	UF	Anual	4,69%	4,69%	Hipotecaria	-	-	-	-	-	748.618	-	748.618
Chile	Corp Banca	UF	Mensual	3,90%	3,90%	Hipotecaria	-	-	-	2.292.472	2.292.472	-	-	-
Chile	Corp Banca	UF	Sujeta a liberacion de gtia.	2,10%	2,10%	Hipotecaria	-	294.200	-	-	294.200	-	-	-
Chile	Corp Banca	UF	Anual	3,90%	3,90%	Hipotecaria	-	-	-	-	-	5.654.578	-	5.654.578
Chile	Estado	UF	Anual	2,19%	2,19%	Hipotecaria	27.890.508	-	-	-	27.890.508	-	-	-
Chile	Estado	UF	Semestral	4,40%	4,40%	Hipotecaria	-	-	-	-	-	2.980.185	-	2.980.185
Chile	Estado	UF	Mensual	4,40%	4,40%	Hipotecaria	-	-	-	2.989.417	2.989.417	-	-	-
Chile	Internacional	UF	Mensual	0,14%	0,14%	Hipotecaria	-	-		2.503.694	2.503.694	-	-	-
Chile	Chile	US$	Sujeta a liberación de garantias	4,04%	4,04%	Hipotecaria	-	-	-	1.979.324	1.979.324	-	-	-
Chile	Estado	US$	Mensual	3,24%	3,24%	Hipotecaria	-	-	-	1.094.891	1.094.891	-	-	-
Chile	Estado	Pesos	Mensual	0,22%	0,22%	Con Garantía	-	769.629	-	-	769.629	-	-	-
Chile	BBVA	Pesos	Mensual	0,23%	0,23%	Hipotecaria	-	16.133.631	-	-	16.133.631	-	-	-
Chile	BBVA	Pesos	Sujeta a liberación de garantias	3,58%	3,58%	Hipotecaria	-	581.666	-	9.057.876	9.639.542	-	-	-
Chile	BCI	Pesos	Mensual	0,22%	0,22%	Hipotecaria	-	11.261.018	1.000.222	-	12.261.240	-	-	-
Chile	BCI	Pesos	Sujeta a liberación de garantias	3,20%	3,20%	Hipotecaria	-	-	6.366.875	-	6.366.875	-	-	-
Chile	Bice	Pesos	Mensual	0,20%	0,20%	Hipotecaria	-	21.120.572	-	-	21.120.572	-	-	-
Chile	Bice	Pesos	Sujeta a liberación de garantias	3,24%	3,24%	Hipotecaria	-	-	-	1.003.870	1.003.870	-	-	-
Chile	Chile	Pesos	Mensual	0,18%	0,18%	Hipotecaria	-	47.682.372	-	-	47.682.372	-	-	-
Chile	Chile	Pesos	Sujeta a liberación de garantias	3,15%	3,15%	Hipotecaria	-	561.992	150.966	9.219.072	9.932.030	-	-	-
Chile	Corp Banca	Pesos	Mensual	0,24%	0,24%	Hipotecaria	-	10.488.490	-	-	10.488.490	-	-	-
Chile	Corp Banca	Pesos	Anual	3,11%	3,11%	Prenda	-	-	-	12.069.652	12.069.652	-	-	-
Chile	Estado	Pesos	Mensual	0,16%	0,16%	Hipotecaria	-	35.516.947	-	-	35.516.947	-	-	-
Chile	Estado	Pesos	Sujeta a liberación de garantias	2,46%	2,46%	Hipotecaria	-	-	5.020.239	1.694.571	6.714.810	-	-	-
Chile	Santander	Pesos	Mensual	2,76%	2,76%	Hipotecaria	-	37.011.539	-	-	37.011.539	-	-	-
				Total prestamos bancarios			27.890.508	181.422.056	12.538.302	47.098.713	268.949.579	9.383.381	-	9.383.381
											-			
Chile	Chile	UF	Mensual	4,7%	4,7%	Leasing	-	43.771	87.445	367.265	498.481	860.184	518.847	1.379.031
Chile	BCI	UF	Mensual	3,6%	3,6%	Leasing	-	2.753	5.447	23.167	31.367	6.968	-	6.968
Chile	BBVA	UF	Mensual	3,2%	3,2%	Leasing	-	3.432	6.864	30.990	41.286	31.469	-	31.469
Chile	Estado	UF	Mensual	3,2%	3,2%	Leasing	-	2.985	5.970	27.150	36.105	15.365	-	15.365
				Total Obligacione por leasing			-	52.941	105.726	448.572	607.239	913.986	518.847	1.432.833
						Total	**27.890.508**	**181.474.997**	**12.644.028**	**47.547.285**	**269.556.818**	**10.297.367**	**518.847**	**10.816.214**

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente Vencimiento				Total	No Corriente Vencimiento		Total no
							Indeter-minado M$	hasta 1 mes M$	1 a 3 Meses M$	3 a 12 Meses M$	Corriente al 01.01.2009 M$	1 a 5 Años M$	5 o Más Años M$	Corriente al 01.01.2009 M$
Chile	Chile	UF	Anual	2,58%	2,58%	Prenda	-	-	-	1.239.235	1.239.235	-	-	-
Chile	Chile	UF	Anual	4,75%	4,75%	Hipotecaria	-	-	-		-	3.976.041		3.976.041
Chile	Chile	UF	Semestral	3,75%	3,75%	Hipotecaria	-	-	-	10.748.069	10.748.069	-	-	-
Chile	Chile	UF	Sujeta a liberación de garantía	2,60%	2,60%	Hipotecaria	-	-	-	2.027.594	2.027.594	-	-	-
Chile	Chile	UF	Mensual	4,73%	4,73%	Hipotecaria	-	-	275.353	-	275.353	-	-	-
Chile	Corpbanca	UF	Anual	3,90%	3,90%	Hipotecaria	-	-	-	-	-	8.109.071	-	8.109.071
Chile	Corpbanca	UF	Mensual	3,90%	3,90%	Hipotecaria	-	-	-	3.757.082	3.757.082	-	-	-
Chile	Estado	UF	Anual	2,12%	2,01%	Hipotecaria	-	-	-	31.544.688	31.544.688	-	-	-
Chile	Estado	UF	Anual	4,40%	4,40%	Hipotecaria	-	-	-	-	-	6.106.288		6.106.288
Chile	Estado (L/P Vcto.Corto Plazo	UF	Mensual	4,40%	4,40%	Hipotecaria	-	-	-	3.066.169	3.066.169	-	-	-
Chile	Corpbanca	US$	Sujeta a liberación de garantía	8,40%	8,40%	Hipotecaria	-	3.633.745	-	-	3.633.745	-	-	-
Chile	BBVA	Pesos	Sujeta a liberación de garantía	10,37%	10,37%	Hipotecaria	-	-	9.669.353	4.793.032	14.462.385	-	-	-
Chile	BCI	Pesos	Anual	3,32%	3,32%	Prenda	-	-	-	703.059	703.059	-	-	-
Chile	BCI	Pesos	Mensual	0,90%	0,90%	Hipotecaria	-	11.317.103	-	-	11.317.103	-	-	-
Chile	BCI	Pesos	Sujeta a liberación de garantía	12,04%	12,04%	Hipotecaria	-	3.962.599	7.205.041	-	11.167.640	-	-	-
Chile	BBVA	Pesos	Mensual	0,90%	0,90%	Hipotecaria	-	4.513.851	-	-	4.513.851	-	-	-
Chile	BBVA	Pesos	Mensual	0,59%	0,59%	Hipotecaria	-	-	16.568.465	-	16.568.465	-	-	-
Chile	BICE	Pesos	Mensual	0,71%	0,71%	Hipotecaria	-	17.024.593	-	-	17.024.593	-	-	-
Chile	Chile	Pesos	semestral	3,80%	3,80%	Hipotecaria	-		-	1.098.330	1.098.330	-	-	-
Chile	Chile	Pesos	Sujeta a liberación de garantía	9,91%	9,91%	Hipotecaria	-	574.340	753.732	7.011.775	8.339.847	-	-	-
Chile	Chile	Pesos	Mensual	0,83%	0,83%	Hipotecaria	-	8.616.741	-	-	8.616.741	-	-	-
Chile	Chile	Pesos	Mensual	0,25%	0,25%	Hipotecaria	-	26.574.714	-	-	26.574.714	-	-	-
Chile	Corpbanca	Pesos	Sujeta a liberación de garantía	8,50%	8,50%	Hipotecaria	-		-	606.126	606.126	-	-	-
Chile	Corpbanca	Pesos	Mensual	0,93%	0,93%	Hipotecaria	-	15.355.825	-	-	15.355.825	-	-	-
Chile	Estado	Pesos	Sujeta a liberación de garantía	9,47%	9,47%	Hipotecaria	-	1.298.440	299.389	1.546.663	3.144.492	-	-	-
Chile	Estado	Pesos	Mensual	0,54%	0,54%	Hipotecaria	-	21.454.358	-	-	21.454.358	-	-	-
Chile	Estado	Pesos	Mensual	0,96%	0,96%	Con Garantía	-	991.180	-	-	991.180	-	-	-
Chile	Santander	Pesos	Sujeta a liberación de garantía	10,30%	10,30%	Hipotecaria	-	7.556.094	-	2.707.314	10.263.408	-	-	-
Chile	Santander	Pesos	Mensual	0,80%	0,80%	Hipotecaria	-	2.483.420	-		2.483.420	-	-	-
Chile	Santander	Pesos	Mensual	0,52%	0,52%	Hipotecaria	-	26.017.867	-	-	26.017.867	-	-	-
			Total prestamos bancarios				-	151.374.870	34.771.333	70.849.136	256.995.339	18.191.400	-	18.191.400
Chile	BBVA	UF	Mensual	4,37%	4,37%	Leasing	-	4.522	9.091	42.022	55.635	104.596		104.596
Chile	BCI	UF	Mensual	4,21%	4,21%	Leasing	-	10.183	20.350	42.146	72.679	39.195		39.195
Chile	Chile	UF	Mensual	4,55%	4,55%	Leasing	-	47.750	93.475	414.096	555.321	1.138.650	734.620	1.873.270
Chile	Estado	UF	Mensual	3,19%	3,19%	Leasing	-	2.938	5.899	27.022	35.859	52.673		52.673
											-			-
			Total Obligacione por leasing				-	65.393	128.815	525.286	719.494	1.335.114	734.620	2.069.734
						Total	**-**	**151.440.263**	**34.900.148**	**71.374.422**	**257.714.833**	**19.526.514**	**734.620**	**20.261.134**

19.3. Obligaciones por arrendamiento financiero.

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M$	Interés M$	Valor Presente al 31.03.2010 M$
Menor a un año	657.769	(66.786)	590.983
Entre un año y cinco años	969.602	(142.184)	827.418
Más de cinco años	491.170	(21.945)	469.225
Total	**2.118.541**	**(230.915)**	**1.887.626**

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M$	Interés M$	Valor Presente al 31.12.2009 M$
Menor a un año	680.935	(73.697)	607.238
Entre un año y cinco años	1.064.916	(150.929)	913.987
Más de cinco años	545.838	(26.991)	518.847
Total	**2.291.689**	**(251.617)**	**2.040.072**

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M$	Interés M$	Valor Presente al 01.01.2009 M$
Menor a un año	824.714	(105.240)	719.474
Entre un año y cinco años	1.539.814	(204.700)	1.335.114
Más de cinco años	788.447	(53.807)	734.640
Total	**3.152.975**	**(363.747)**	**2.789.228**

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

20. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Corrientes			No corrientes		
	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Proveedores	11.993.289	13.666.052	14.036.557	-	143.971	-
Documentos girados y no cobrados	274.137	17.173	74.233		-	-
Mercaderias recibidas y no facturada	1.063.325	-	5.483.741		-	1.258.267
Reconoc. cierre de proyectos	3.771.053	6.228.027	6.555.687		-	-
Anticipo clientes Inmobiliario	15.510.331	9.780.210	1.591.370	1.072.272	537.021	102.934
Documentos por pagar	7.135.059	11.495.258	6.299.338		-	-
Retenciones	726.205	701.645				
Retenciones Subcontratos	1.411.152					
Prestamos Enlaces	310.778					
Otras cuentas por pagar	3.124.942	2.654.529	2.358.944		-	4.520.847
Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	**45.320.271**	**44.542.894**	**36.399.870**	**1.072.272**	**680.992**	**5.882.048**

21. OTRAS PROVISIONES A CORTO Y LARGO PLAZO

21.1. Provisiones

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

Clase de provisiones	Corrientes			No corrientes		
	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$	31.03.2010	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Provision vacaciones	848.023	621.021	732.314		-	-
Participación en utilidades y bonos	-	-	267.800		-	-
Provisión garantía pos-venta	1.449.709	1.561.363	1.306.523		-	-
Provisión gratificaciones	58.064	136.546	87.493		-	-
Provisión VPP negativo	-	-	-	2.107.740	2.101.883	2.130.261
Provisión de gastos	113.521					
Otras provisiones	-	-	394.981		-	
Total	**2.469.317**	**2.318.930**	**2.789.111**	**2.107.740**	**2.101.883**	**2.130.261**

21.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes.

Clase de provisiones	Garantía post venta	Provisión Vacaciones	Gratificaciones	Provisión de gastos	Total
Saldo inicial al 01.01.2010	**1.561.363**	**621.021**	**136.546**	**-**	**2.318.930**
Movimientos en provisiones					**-**
Incremento (decremento) en provisiones existentes	(111.654)	227.002	(78.482)	113.521	150.387
Cambios en provisiones, total	**(111.654)**	**227.002**	**-** **78.482**	**113.521**	**150.387**
Total provisiones corrientes al 31.03.2010	**1.449.709**	**848.023**	**58.064**	**113.521**	**2.469.317**

Clase de provisiones	Provisión Deficit Filiales	Total
Saldo inicial al 01.01.2010	**2.101.883**	**2.101.883**
Movimientos en provisiones		**-**
Incremento (decremento) en provisiones existentes	5.857	5.857
Cambios en provisiones, total	**5.857**	**5.857**
Total provisiones no corrientes al 31.03.2010	**2.107.740**	**-** **2.107.740**

Clase de provisiones	Garantía post venta	Provisión Vacaciones	Gratificaciones	Participación en Utilidades	Otras Provisiones	Total
Saldo inicial al 01.01.2009	**1.306.523**	**732.314**	**87.493**	**267.800**	**394.981**	**2.789.111**
Movimientos en provisiones						**-**
Incremento (decremento) en provisiones existentes	254.840	(111.293)	49.053	(267.800)	(394.981)	(470.181)
Cambios en provisiones, total	**254.840**	**(111.293)**	**49.053**	**(267.800)**	**(394.981)**	**(470.181)**
Total provisiones corrientes al 31.12.2009	**1.561.363**	**621.021**	**136.546**	**-**	**-**	**2.318.930**

Clase de provisiones	Provisión Deficit Filiales	Total
Saldo inicial al 01.01.2009	**2.130.261**	**2.130.261**
Movimientos en provisiones		**-**
Incremento (decremento) en provisiones existentes	(28.378)	(28.378)
Cambios en provisiones, total	**(28.378)**	**(28.378)**
Total provisiones no corrientes al 31.12.2009	**2.101.883**	**-** **2.101.883**

22. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS POST EMPLEO.

El grupo de Empresas Socovesa no tiene obligaciones por este concepto.

23. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

23.1 Ingresos Anticipados

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

	Corriente 31.03.2010 M$	Corriente 31.12.2009 M$	Corriente 01.01.2009 M$
Edificio Mirador La Reina	-	-	118.758
Apertura Mall Los Domimnicos	-	-	427.907
Edificio Las hualtatas	-	-	27.891
Reposición Hospital Santa Cruz	229.972	261.262	1.569.315
Hospital de Cañete	3.472.428	3.472.428	-
Cesfam San Felipe	442.482	451.467	-
Centro Turistico Natales	13.732	26.943	-
Centro Laurato	-	20.177	-
Codelco Chile División Codelco Norte - Casas Calama Rol B	2.816	2.808	2.877
Estadio Copiapo	389.326	-	-
Lafarge (*)	-	-	-
Colector interceptor La Alameda	-	-	6.397
Implementación complejo Hospital Lota Coronel	-	-	834.832
Barrio jardon patagonia I	-	-	130.115
Barrio jardon patagonia II Y III	-	-	276.528
Hacienda urbana Larapinta	-	-	4.216
Prolesur S.A.	-	-	7.731
Edificio Concepto y estilo	-	-	2.198
Edificio Angel Cruchaga	-	-	263.812
Edificio ENAP	-	-	26.535
Feedlott Mollendo	-	-	7.579
Total	**4.550.756**	**4.235.085**	**3.706.691**

23.2 Otros pasivos corrientes y no corrientes

a. El detalle de otros pasivos corrientes es el siguiente**:**

	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Dividendos por Pagar	473.246	473.324	2.415.196
Recompra Equipamiento Municipal		122.339	-
Devolución de clientes	32.874	71.842	5.755
Arriendos de clientes	32.093	35.134	11.452
Otros garantia duomo	15.550	15.500	15.500
Otros	3.750	3.752	162.549
Total	557.513	721.891	2.610.452

b. El detalle de otros pasivos No Corrientes es el siguiente:

	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Utilidades No realizadas	372.486	108.016	304.736
Ingreso Anticipado	135.134		
Otros	-	-	1.928
Total	507.620	108.016	306.664

24. PATRIMONIO NETO.

24.1. Capital suscrito y pagado.

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

24.2. Número de acciones suscritas y pagadas.

Al 31 de marzo de 2010 el capital de la Sociedad está representado por 1.223.935.691 acciones sin valor nominal.

24.3. Dividendos.

El 31 de Diciembre de 2009 se pagaron M$2.447.871.-

24.4. Otras participaciones en el patrimonio

El movimiento de otras reservas se detalla a continuación:

	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Sobreprecio ventas de acciones propias	49.597.096	49.597.096	49.597.096
Reconocimiento VPP Inversiones	2.655.748	2.655.748	2.655.748
Otras Reservas	3.389.491	3.389.491	383.515
Total	**55.642.335**	**55.642.335**	**52.636.359**

25. INGRESOS DE ACTIVDADES ORDINARIAS

25.1. Ingresos ordinarios.

El siguiente es el detalle de los ingresos ordinarios para el ejercicio terminados al 31 de marzo de 2010 y 2009:

Ingresos Ordinarios	31.03.2010 M$	31.03.2009 M$
Venta de viviendas	**32.617.018**	**23.650.077**
Otras ventas	**379.400**	**490.806**
Otras venta de servicios	161.381	385.940
Otras ventas de constructoras	201.266	93.883
Otras prestaciones	16.753	10.983
Ventas inmobiliarias	**1.735.269**	**-**
Venta de terrenos	1.735.269	-
Ventas ingenieria	**5.073.918**	**6.805.815**
Contratos suma alzada ingenieria	5.073.918	6.805.815
Total ingresos ordinarios	**39.805.605**	**30.946.698**

-

25.2. Otros ingresos por función

El siguiente es el detalle para el período terminado al 31 de marzo de 2010 y 2009:

	M$	M$
Intereses activos financieros	109.439	30.643
Ingresos menor costos operacional de venta	121	274.159
Arriendo de Activos	90.362	86.402
Reverso exceso provision de vacaciones	74.812	-
Otros ingresos	28.898	35.510
utilidad en venta de Activos	10.203	-
Total	**313.835**	**426.714**

26. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

26.1. Gastos de Administración

El siguiente es el detalle para el período terminado al 31 de marzo de 2010 y 2009:

	31.03.2010 M$	31.03.2009 M$
Remuneraciones de administración	(2.630.119)	(2.189.679)
Honorarios de administración	(473.929)	(184.234)
Gastos generales	(1.084.596)	(861.028)
Gastos de mantención oficina central	(62.273)	(71.823)
Gastos de mantención stock	(294.061)	(264.837)
Gastos de comercialización	(294.562)	(269.831)
Costos de mercadotecnia	(276.525)	(68.443)
Depreciaciones	(245.110)	(226.684)
Donaciones	(4.119)	(3.000)
Otros	(122.146)	(42.775)
Total	**(5.487.440)**	**(4.182.334)**

26.2. Gastos por depreciación y costos

El Siguiente es el detalle para el período terminado al 31 de marzo de 2010 y 2009:

	31.03.2010 M$	31.03.2009 M$
En gastos de administración	(245.110)	(226.684)
En costo de explotación	(179.801)	(272.800)
Total	**(424.911)**	**(499.484)**

26.3. Otros gastos por función

El siguiente es el detalle para el período terminado al 31 de marzo de 2010 y 2009:

	31.03.2010 M$	31.03.2009 M$
Pérdida en venta de activo fijo	(3.609)	(14.583)
Pérdida de activos incobrables	(36.663)	-
Multas e intereses	(45)	-
Amortización intangibles	(71.676)	(187.880)
Castigos de activos fijos	-	(26.556)
Otros gastos fuera de explotación	(97.927)	(977)
Total	**(209.920)**	**(229.996)**

26.4. Costos Financieros

El siguiente es el detalle para el período terminado al 31 de marzo de 2010 y 2009:

	31.03.2010 M$	31.03.2009 M$
Intereses ganados a empresas relacionadas	126.611	946.453
Intereses pagados a empresas relacionadas	(155.306)	(880.058)
Intereses por leasing	(21.283)	(29.575)
Intereses creditos bancarios	(1.172.411)	(3.603.752)
Otros gastos bancarios	(242.465)	(46.998)
Total	**(1.464.854)**	**(3.613.930)**

26.5. Resultados por unidades de reajustes

El siguiente es el detalle para el período terminado al 31 de marzo de 2010 y 2009:

	31.03.2010 M$	31.03.2009 M$
Reajustes ganados por empresas relacionadas	155.534	(430.245)
Reajustes de impuestos	19.795	(57.498)
Reajustes otros activos	(53.547)	(307.131)
Reajustes pagados por empresas relacionadas	(215.614)	418.208
Reajuste de prestamos bacarios	(114.955)	1.781.202
Reajustes de otros pasivos	(59.639)	631.128
Total	**(268.426)**	**2.035.664**

26.6. Diferencias de cambio

El siguiente es el detalle para el período terminado al 31 de marzo de 2010 y 2009:

	31.03.2010 M$	31.03.2009 M$
Prestamos bancarios	265.702	40.992
Otros activos	-	(16.157)
Otros pasivos	5.273	-
Otros pasivos (Forward)	(241.074)	(44.772)
Total	**29.901**	**(19.937)**

27. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

El detalle es el siguiente:

	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Comisiones de ventas	1.892.714	1.926.013	790.802
Pagos por amortizar	496.617	425.665	114.848
Publicidad anticipada	112.679	97.449	-
Seguros pagados por anticipado	152.507	152.481	143.067
Gastos operacionales de clientes	20.943	52.357	-
Activos pignorados	45.210	36.683	86.941
Otros	99.494	24.802	34.774
Total	**2.820.164**	**2.715.450**	**1.170.432**

28. POLITICAS CONTABLES SOBRE CONTRATOS DE CONSTRUCCION

Informaciones a Revelar sobre Contratos de Construcción	**31.03.2010 M$**	**31.03.2009 M$**
Detalle		
Ingresos Ordinarios de Contrato de Construcción Reconocido durante el Periodo	5.073.918	6.805.815

29. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION

Las propiedades de inversión que posee el Grupo de Empresas Socovesa, corresponden principalmente a los terrenos y urbanizaciones que a estimación de la gerencia no se construirán en el periodo de 2 años y se espera obtener rentas, plusvalía o ambas, a continuación se presentan el movimiento.

Composición y movimientos de las propiedades de inversión	**TOTAL**	**TOTAL**
Propiedades de Inversión, Modelo del Valor Razonable	**31.03.2010 M$**	**31.12.2009 M$**
Saldo Inicial	**104.322.253**	**98.484.433**
Adiciones, propiedades de inversión, modelo del valor razonable	1.895.608	8.043.870
Desembolsos posterior capitalizado, propiedades de inversión, modelo del valor razona	-	-
Transferencias (desde) inventarios, propiedades de inversión, modelo razonable	(1.125.032)	(1.883.328)
Retiros, propiedades de inversión, modelo del valor razonable		-
Otro incremento (decremento), propiedades de inversión, modelo del valor razonable	(1.812)	(322.722)
Cambios en propiedades de inversión, modelo del valor razonable, total	768.764	5.837.820
Propiedades de inversión, modelo del valor razonable, Saldo Final	**105.091.017**	**104.322.253**

Composición y movimientos de las propiedades de inversión

Propiedades de Inversión, Modelo del Valor Razonable	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Terrenos	80.544.209	79.706.777	77.625.121
Urbanizaciones	24.328.123	24.615.476	20.859.312
Otros	218.685	-	-
Propiedades de inversión, modelo del valor razonable, Saldo Final	**105.091.017**	**104.322.253**	**98.484.433**

30. PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS

	31.03.2010		31.12.2009	
	Patrimonio M$	Resultados M$	Patrimonio M$	Resultados M$
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	2.022.713	(146.763)	2.169.452	188.449
Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	1.133.747	(2.768)	1.136.515	1.460
Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	103.955	504	103.451	(356)
Socovesa Ingenieria y Construcciones S.A.	(50.957)	(54.413)	3.456	(123.686)
Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	5	-	5	-
Almagro S.A.	112.036	66.313	45.724	785.489
Socovesa S.A.	2.092	152	1.987	681
	3.323.591	(136.975)	3.460.590	852.037

31. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

31.03.2010	Santiago	Almagro S.A.	Valdivia	Temuco	Viviendas Sociales	Ingenieria y construcciones	Total
Ingresos Ordinarios, Total	12.178.693	12.650.372	5.578.946	3.516.607	791.464	5.089.523	**39.805.605**
Costo de Ventas	(10.882.385)	(9.156.776)	(4.527.153)	(2.424.848)	(660.506)	(4.940.751)	**(32.592.419)**
Margen Bruto	1.296.308	3.493.596	1.051.793	1.091.759	130.958	148.772	**7.213.186**

31.03.2009	Santiago	Almagro S.A.	Valdivia	Temuco	Viviendas Sociales	Ingenieria y construcciones	Total
Ingresos Ordinarios, Total	4.590.631	11.195.755	3.414.583	4.939.914	-	6.805.815	**30.946.698**
Costo de Ventas	(4.001.834)	(8.662.530)	(2.756.369)	(3.585.327)	-	(6.156.732)	**(25.162.792)**
Margen Bruto	588.797	2.533.225	658.214	1.354.587	-	649.083	**5.783.906**

32. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS.

32.1. Juicios y acciones legales.

a. Juicios:

Al 31 de marzo de 2010, el Grupo tiene juicios pendientes en su contra por demandas relacionadas con el giro normal de sus operaciones, ninguna de las cuales se estima que puedan tener un efecto material en los resultados de la Sociedad.

b. Prenda de acciones de Almagro S.A.

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

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

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

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

- Mantener un patrimonio no inferior a 98 mil millones de pesos.
- Mantener una cobertura de gastos financieros no menor a 3.5 veces al cierre del año 2009.
- Mantener una relación de deuda financiera de largo plazo sobre EBITDA no superior a 1.8 veces al cierre del año 2009.

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

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

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

En relación a la situación de cumplimiento de los covenants financieros pactados con el Banco Estado, se hace presente que hacia fines del ejercicio 2008 la administración de la Sociedad advirtió que podría incurrirse en un incumplimiento parcial de aquéllos, específicamente respecto del covenant referido a la cobertura de gastos financieros. Atendido lo anterior, el 17 de Junio de 2009 el banco emitió carta que autorizó el incumplimiento de dicho indicador el año 2008.
Para el año 2009, el banco emitió carta con fecha 21 de Octubre de 2009 autorizando un posible incumplimiento, fijando para este ejercicio la cobertura de gastos financieros en 0.6 veces y la cobertura de deuda financiera de largo plazo en 10 veces. Dada esta autorización excepcional la Sociedad está cumpliendo con todos los covenants pactados.

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

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

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

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

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

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

g.Inversión con garantía:

En el item "Otros Activos Circulantes" se presentan Depósitos a Plazo con cláusula de endoso con garantía por parte del Banco Corpbanca en caso de disponer de ellos.

32.2. SANCIONES ADMINISTRATIVAS

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

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

Tipo Documento	MONTO M$	Subcontratista
Boletas de Garantía	6.042	ASCENSORES SCHINDLER CHILE S.A.
Boletas de Garantía	51.558	ASFALTOS CHILENOS S.A.
Boletas de Garantía	17.261	CONJUNTOS ESTRUCTURALES
Boletas de Garantía	597.187	CONSTRUCTORA ANDREU LTDA
Boletas de Garantía	11.632	CONSTRUCTORA ERNESTO LARA E HIJO LTDA
Boletas de Garantía	17.500	CONSTRUCTORA DOMO LIMITADA
Boletas de Garantía	104.416	EATHISA CHILE S.A.
Boletas de Garantía	19.841	EBCO .S.A
Boletas de Garantía	28.935	ETERSOL S.A.
Boletas de Garantía	59.954	EXCAVACIONES JOMEX LIMITADA
Boletas de Garantía	17.850	GASMI LIMITADA
Boletas de Garantía	171.440	GLASSTECH S.A.
Boletas de Garantía	175.666	INDUSTRIA TRANSFORMADORA DE MADERAS S.A.I.C
Boletas de Garantía	10.000	INDUSTRIAS DUROMARMOL LTDA
Boletas de Garantía	24.596	INGENIERIA Y SERVICIOS IZARCOM S.A.
Boletas de Garantía	49.638	INLAC S.A.
Boletas de Garantía	106.809	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ALHUNE LTDA
Boletas de Garantía	373.906	JORGE SANHUESA AMESTICA
Boletas de Garantía	10.766	LEONARDO ROSS SEGURIDAD ELECTRICA EIRL
Boletas de Garantía	5.000	MELTEC S.A.
Boletas de Garantía	33.126	MURANO S.A.
Boletas de Garantía	5.491	NEC CHILE S.A.
Boletas de Garantía	10.701	PARQUES HERNAN JOHNSON LTDA
Boletas de Garantía	41.390	PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES TASCO LTDA
Boletas de Garantía	9.695	SACOM
Boletas de Garantía	240.532	TECNOLOGIA DE LA MADERA S.A.
Boletas de Garantía	29.171	TEHMCO FABRICA DE PRODUCTOS DE PVC LTDA
Boletas de Garantía	213.834	TRATAMIENTOS DE AGUAS MANANTIAL S.A.
Cheques en Garantía	5.950	AGRICOLA SANTA ANTONIA
Cheques en Garantía	19.397	ALADINO MARTINEZ FREIRE
Cheques en Garantía	1.492	ALBERTO ELIZALDE SANCHEZ
Cheques en Garantía	4.202	ALFONSO ELIAS JAMIS E HIJOS S.A.
Cheques en Garantía	2.023	AQUASOL
Cheques en Garantía	4.760	ATAM LTDA
Cheques en Garantía	13.334	ARNOL GASCON ACUNA
Cheques en Garantía	190	ASFALTOS CHILENOS S.A.
Cheques en Garantía	5.722	AUTOMATICA Y REGULACION
Cheques en Garantía	4.630	BROTHMEN LTDA
Cheques en Garantía	4.760	CAEME LTDA
Cheques en Garantía	2.720	CARLOS GANGAS CERDA
Cheques en Garantía	4.700	CESAR ANTONIO MARTINEZ FREIRE
Cheques en Garantía	10.000	CLIMATERMIC LTDA
Cheques en Garantía	74.193	COMERC.DE PERFILES Y ESTRUCTRAS LTDA
Cheques en Garantía	708	COMINTECC LTDA
Cheques en Garantía	5.950	COMUNICACIONES POE LTDA
Cheques en Garantía	22.399	CONSTRA CAEME LTDA
Cheques en Garantía	3.641	CONSTRUCTORA ERNESTO LARA E HIJO LTDA
Cheques en Garantía	2.897	CONSTRUCTORA RALL
Cheques en Garantía	32.056	COPERMETAL LTDA.

Tipo Documento	MONTO M$	Subcontratista
Cheques en Garantía	3.500	D.M.W. PRESTACION DE SERVICIOS RR.HH
Cheques en Garantía	11.747	DUROMARMOL S.A.
Cheques en Garantía	5.000	ELEC.Y ELECT.RIOCAR LTDA
Cheques en Garantía	1.130	ENRIQUE ARMANO BOCAZ PIZARRO
Cheques en Garantía	4.202	ESTRUCTURAS METALICAS GASMI LTDA
Cheques en Garantía	9.977	ETERBANE VERDUGO S.A.
Cheques en Garantía	579	ETERSOL S.A.
Cheques en Garantía	2.534	FABRICA DE VENTANAS ALUMIGLASS LTDA
Cheques en Garantía	5.000	FLORENCIO BRAVO BLACHET
Cheques en Garantía	931	GAS INGENIERIA LTDA
Cheques en Garantía	8.238	GASMI LIMITADA
Cheques en Garantía	9.202	HECTOR F. GUAJARDO G.
Cheques en Garantía	2.975	HERNAN MEZA ZUÑIGA
Cheques en Garantía	4.760	HORMIMET LTDA
Cheques en Garantía	5.389	IBA CONSTRUCCIONES
Cheques en Garantía	7.787	IKONO LTDA
Cheques en Garantía	16.328	IMPROTERM S.A.
Cheques en Garantía	3.339	INDUSTRIA TRANSFORMADORA DE MADERAS S.A.I.C
Cheques en Garantía	5.000	INSAMACheques en Garantía LTDA.
Cheques en Garantía	5.000	INSTELECSA
Cheques en Garantía	4.789	INTERMA S.A.
Cheques en Garantía	5.000	IRARRAZABAL Y SANTANDER LTDA.
Cheques en Garantía	4.760	IRRI CHILE S.A.
Cheques en Garantía	20.000	JAIME YAÑEZ PLICACION DE ESPECIALIDADES Y CONSTRUCCION E.I.R.L.
Cheques en Garantía	5.712	JAIME YAÑEZ BASCUÑAN
Cheques en Garantía	7.735	JARDIN FICUS LIMITADA
Cheques en Garantía	19.461	JORGE N.DEL RIO DEL RIO
Cheques en Garantía	25.000	JOSE AGUSTIN DIAZ SALAZAR
Cheques en Garantía	4.202	JOSE DIAZ SALAZAR
Cheques en Garantía	5.000	JOSE MIGUEL BUSTOS ACEVEDO
Cheques en Garantía	1.190	JUAN CARLOS MATTUS VERA
Cheques en Garantía	1.500	JUAN CARLOS VILLAGRA TOLEDO
Cheques en Garantía	2.000	JUAN PABLO GASCON
Cheques en Garantía	12.480	JUAN VILLARROEL GUTIERREZ
Cheques en Garantía	8.838	JULIO VILLAROEL M Y/O EVELIN FUCHS L.
Cheques en Garantía	4.956	KENDALL LEIGH PETIT
Cheques en Garantía	14.320	LUIS GACITUA
Cheques en Garantía	2.380	LUIS HUMBERO GACITUA SOTO
Cheques en Garantía	17.316	LUIS UBEDA COFRE
Cheques en Garantía	16.005	LUIS UBEDA E HIJOS LTDA
Cheques en Garantía	5.000	L Y B MECANICA E INSTALACIONES LTDA
Cheques en Garantía	5.000	LARRAGUIBEL Y MELO LTDA
Cheques en Garantía	4.189	M Y C MONTAJES Y CONSTRUCCIONES DE INGENIERIA LTDA
Cheques en Garantía	5.156	MANUFACTURAS ALPAD LTDA
Cheques en Garantía	5.634	MARCELINO Cheques en GarantíaAVEZ
Cheques en Garantía	4.800	MARIELA GACITUA C. Y/O MAURICIO VILLOTA A.
Cheques en Garantía	300	MARIO MADONADO OSORIO
Cheques en Garantía	5.000	MARMOLES TECNICOS S.A.
Cheques en Garantía	10.000	MURANO S.A.

Tipo Documento	MONTO M$	Subcontratista
Cheque en Garantía	47	XAVIERA GONZALEZ IBAR
Cheque en Garantía	290	CONSTRUCTORA RALL
Cheque en Garantía	779	IKONO LTDA
Cheque en Garantía	200	PATRICIA LEIVA QUITRAL
Cheque en Garantía	1.940	ALADINO MARTINEZ FREIRE
Cheque en Garantía	571	JAIME YAÑEZ BASCUÑAN
Cheque en Garantía	480	MARIELA GACITUA C. Y/O MAURICIO VILLOTA A.
Cheque en Garantía	500	IRARRAZABAL Y SANTANDER LTDA.
Cheque en Garantía	1.432	LUIS GACITUA
Cheque en Garantía	500	PAPIALUM
Cheque en Garantía	238	LUIS HUMBERO GACITUA SOTO
Cheque en Garantía	357	ALADINO MARTINEZ(CHANG LTDA)
Cheque en Garantía	253	FABRICA DE VENTANAS ALUMIGLASS LTDA
Cheque en Garantía	298	HERNAN MEZA ZUÑIGA
Cheque en Garantía	1.000	JAIME YAÑEZ PLICACION DE ESPECIALIDADES Y CONSTRUCCION E.I.R.L.
Cheque en Garantía	253	VENTANAS ALUMIGLASS LTDA
Cheque en Garantía	500	FLORENCIO BRAVO BLACHET
Cheque en Garantía	1.000	CLIMATERMIC LTDA
Cheque en Garantía	479	INTERMA S.A.
Cheque en Garantía	476	IRRI CHILE S.A.
Cheque en Garantía	272	CARLOS GANGAS CERDA
Cheque en Garantía	71	COMINTECC LTDA
Cheque en Garantía	230	SOCIEDAD AFIMET S.A.
Cheque en Garantía	251	TEODORO ALVAREZ TABILO
Cheque en Garantía	350	D.M.W. PRESTACION DE SERVICIOS RR.HH

34. MEDIO AMBIENTE

Los principales desembolsos en proyectos para mejorar el medio ambiente efectuados por la Sociedad y su filial al 31 de marzo de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009, se detalla a continuación:

	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$	01.01.2009 M$
Plantas elevadoras de Aguas Servidas	103.471	103.471	82.401
Plantas de Tratamientos de Aguas servidas	2.059.688	2.059.688	1.992.694
Emisarios de descarga de Aguas Servidas	93.295	93.295	93.295
Total	**2.256.454**	**2.256.454**	**2.168.390**

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

35. COSTOS POR PRESTAMOS

Política de préstamos que devengan intereses:

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

Política de capitalización de costos por intereses:

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

Detalle	31.03.2010 M$	31.12.2009 M$
Importe de los Costos por Intereses Capitalizados	**558.575**	**4.183.575**
Tasa de Capitalización de Costos por Intereses Capitalizados	**0,19%**	**6,29%**

36. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

36.1. Políticas de Gestión de Riesgos

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

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

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

La función de control de riesgo es realizada por un Comité de Administración con el apoyo de las Gerencias de Gestión de Riesgo, la Gerencia de planificación y desarrollo y de la División Finanzas y Administración.

36.2. Factores de Riesgo

Son los riesgos de carácter estratégico debido a factores externos e internos de la Sociedad tales como el ciclo económico, competencia, demanda de financiamiento hipotecario del sector público, requerimiento de capital y financiamiento, regulación en materia de desarrollo inmobiliarios y construcción, y disponibilidad de terrenos, tipo de cambio y precios de commodities. También

dentro de esta categoría están los riesgos provenientes de la gestión de proyectos, fallas en equipos y mantención.

Los principales factores de riesgo que enfrenta la Sociedad son:

Ciclo Económico

La venta de viviendas orientadas a los segmentos medios y altos depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas económicas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de cumplir con pagos de créditos hipotecarios. Incrementos en las tasas de interés y el resultante aumento en el costo de crédito, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente afectar la demanda por viviendas mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos. La Compañía ha buscado diversificar su negocio en términos de mercados geográficos y productos a distintos segmentos socioeconómicos como forma de administrar este riesgo.

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

Competencia

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

Dependencia del Financiamiento Hipotecario del Sector Público

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

Requerimientos de Capital y Financiamiento

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

condiciones de mercado. Es posible que los niveles y las condiciones de financiamiento no sean satisfactorios para el desarrollo rentable de proyectos.

Regulación en Materia de Desarrollo Inmobiliario y Construcción

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

Disponibilidad de Terrenos

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

Tipo de cambio y precio de commodities

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

36.3. Medición del Riesgo

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

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

36.4. Riesgo Financiero

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

- Riesgo de tipo de cambio

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

- Riesgo de liquidez

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

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

- Riesgo de tasa de interés

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

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

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

- Riesgo de crédito

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

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

37. HECHOS POSTERIORES

1. Desvinculación Gerente General

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

2. Nuevo Directorio

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

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

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

3. Nueva Estructura Organizacional

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

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

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

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

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

4. Reparto de Utilidades

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

5. Comité de Directores

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

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

Entre el 1 de abril y el 27 de Mayo de 2010, fecha de emisión de estos estados financieros, no existen otros hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.