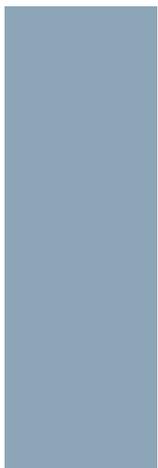


MEMORIA ANUAL 2009





MEMORIA ANUAL 2009





HIGHLIGHTS

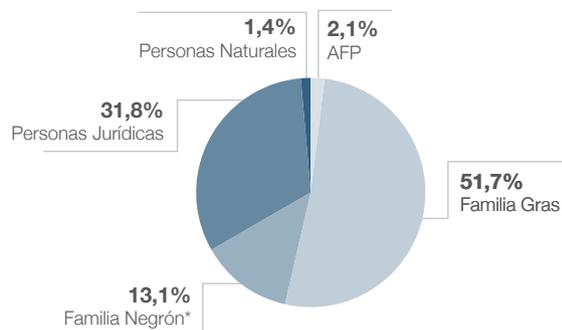
ESTADO DE RESULTADOS 2009

(EN MILES DE \$)

	2009	2008	Δ 09/08
Ingresos de Explotación	204.931.241	208.480.769	(1,7%)
Costos de Explotación	(169.389.794)	(170.385.388)	(0,6%)
MARGEN BRUTO	35.541.447	38.095.381	(6,7%)
Gastos de Administración y Ventas	(18.361.549)	(18.638.733)	(1,5%)
RESULTADO OPERACIONAL	17.179.898	19.456.648	(11,7%)
RESULTADO NO OPERACIONAL	(16.463.954)	(10.308.880)	(59,7%)
Impuestos	157.855	(1.964.699)	n.a.
Interés Minoritario	667.138	658.126	1,4%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	1.540.937	7.841.195	(80,3%)
EBITDA	18.889.254	21.213.168	(11,0%)

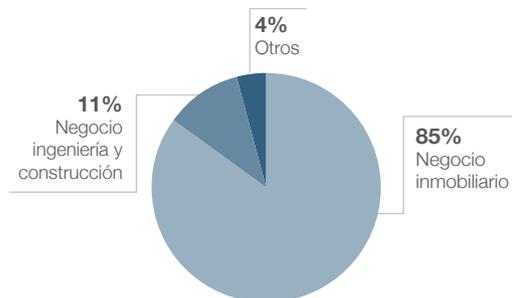
Ebitda: Resultado Operacional + Depreciación + Utilidad Inversiones EERR - Pérdida Inversiones EERR

ESTRUCTURA DE PROPIEDAD



* Adicionalmente, la familia Negrón posee un 0,0041% que al cierre del ejercicio se encontraba en custodia de una corredora de bolsa y que están registradas en Personas Jurídicas.

INGRESOS 2009 POR NEGOCIO



CLASIFICACIÓN DE RIESGO

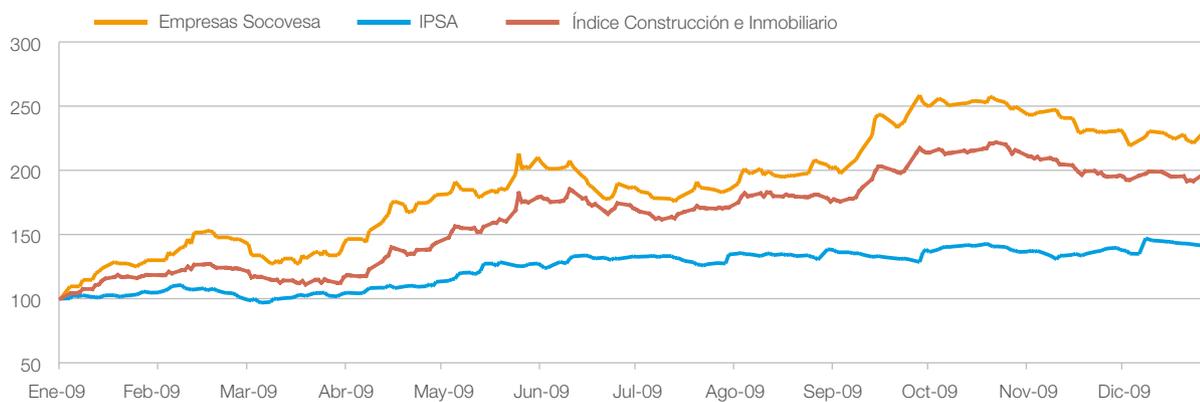
	Acciones	Línea Efectos de Comercio	Fecha
Feller-Rate	1a Clase Nivel 4	BBB/N2	ene-10
ICR	1a Clase Nivel 4	N2/BBB-	mar-10

PRINCIPALES ÍNDICES BURSÁTILES

(A DICIEMBRE DE CADA AÑO)

	2009	2008
Nº Acciones	1.223.935.691	1.223.935.691
Precio Acción al Cierre (\$)	179,99	85,00
Valor Libro (MM\$)	203.831,99	205.278,67
Patrimonio Bursátil (MM\$)	220.296,18	104.034,53
Bolsa / Libro	1,08x	0,51x
Precio / Utilidad	142,96x	13,27x

PRECIO ACCIÓN VERSUS IPSA 2009 E ÍNDICE CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO*



* Índice de la Bolsa de Comercio de Santiago



ÍNDICE



Introducción

Carta del Presidente	6
Carta del Gerente General	8



1

Identificación de la Compañía

1.1. Identificación Básica, Documentos Constitutivos y Direcciones	10
--	----



2

Propiedad y Control

2.1. Distribución de la Propiedad	11
2.2. Principales Cambios y Transacciones de Acciones	12
2.3. Controladores de la Compañía	13



3

Administración y Personal

3.1. Descripción de la Organización	14
3.2. Directorio, Administradores y Ejecutivos	15
3.3. Personal	17



4

Actividades y Negocios

4.1. Información Histórica	18
4.2. Actividades y Negocios de la Compañía	19
4.2.1. Productos, Negocios y Actividades	19
4.2.2. Proveedores y Clientes	20
4.2.3. Propiedades, Equipos, Seguros, Contratos, Marcas y Patentes	20
4.2.4. Mercado en el que Participa	21
4.2.5. Factores de Riesgo	34
4.2.6. Políticas de Inversión y Financiamiento	35
4.2.7. Política de Dividendos	36



5

Responsabilidad Social Empresarial

5.1. Nuestros Colaboradores	37
5.2. Nuestros Clientes y Proveedores	38
5.3. Nuestro Compromiso con la Comunidad y Medio Ambiente	38



6

Filiales y Coligadas

6.1. Estructura de la Sociedad	40
6.2. Identificación de las Compañías Filiales	41



7

Antecedentes Financieros

7.1. Estados Financieros Consolidados Socovesa S.A.	45
7.2. Análisis Razonado Consolidado	83
7.3. Estados Financieros Individuales Socovesa S.A.	92
7.4. Análisis Razonado Individual	114
7.5. Estados Financieros de Empresas Filiales	120



8

Hechos Relevantes

Hechos Relevantes	122
-------------------	-----



9

Declaración de Responsabilidad

Declaración de Responsabilidad	123
--------------------------------	-----



CARTA DEL PRESIDENTE



Estimados accionistas:

Esta es la última carta que les escriba como Presidente del Directorio de Socovesa S.A. A partir de la Junta de Accionistas, a celebrarse en abril próximo, un nuevo Presidente tomará mi lugar para así seguir adelante con nuestro proyecto empresarial.

Aunque este hecho se hizo público en el cuerpo económico de algunos medios hace ya unos meses, quisiera comenzar esta carta a los accionistas explicando una vez más el “paso al costado” que daré en abril y que significará mi alejamiento del Directorio de nuestra empresa.

LOS CAMBIOS QUE VIENEN

Tengo 75 años, de los cuales 45 he dedicado ininterrumpidamente a Socovesa, es decir desde su fundación, en junio de 1965. Creo que esta es una cuota de tiempo suficiente, si no excesiva.

Aunque mis condiciones físicas y mentales, estimo, son buenas, hay otras tareas que me gustaría abordar en lo que me quede de vida. Especialmente y en concreto, seguir trabajando por una educación de calidad para los niños y jóvenes chilenos. Para ello, dedicaré mi tiempo a la Corporación Educacional Emprender, la cual fundé y presido desde hace quince años; esta será mi prioridad.

Es entonces el tiempo adecuado, según pienso, para abrir las ventanas y dejar que entre aire nuevo para que impulse una nueva etapa de crecimiento.

ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

Hemos dedicado estos últimos años a consolidar la estructura de la propiedad familiar. Mis hijos y yo mismo controlamos la empresa desde su fundación y hasta hoy. Mientras la familia Gras mantenga este control, estará debidamente representada en el Gobierno Corporativo.

PROFESIONALIZACIÓN DE LA EMPRESA

Desde hace tiempo hemos dado pasos muy importantes en la contratación de jóvenes profesionales, muchos con estudios de post grado en las más importantes universidades americanas. Esto ha permitido a Socovesa contar hoy con ejecutivos de excelencia, los cuales, con su compromiso personal, dan la más plena confianza de una administración eficiente y un crecimiento sostenido en el futuro.

Socovesa es hoy una empresa más joven que hace diez años; también mucho más profesional y capacitada.

Por supuesto, sus hombres más experimentados seguirán, desde distintas posiciones, trabajando y aportando con el conocimiento del mercado inmobiliario acumulado en todos estos años.

LA TRAVESÍA DE LA CRISIS

Es también muy importante decir que este recambio se produce al término de “la travesía de la crisis económica” más violenta experimentada por el mundo en los últimos 70 años.

Cuando los vientos de tormenta que azotaron la economía mundial se han calmado y el sol alumbra de nuevo con la fuerza que reanima la confianza de los consumidores, es el momento de reforzar la tripulación para seguir adelante con renovados bríos.

Socovesa soportó bien el temporal, logró revertir un balance que se anunciaba cargado de números rojos, para terminar el ejercicio 2009 con el azul parcial que antecede a un cielo despejado y luminoso y que anuncia un 2010 con buenos resultados.

Puedo informar a los señores accionistas que Socovesa está hoy más fuerte que al comenzar esta crisis. No vendió activos, no participó en las liquidaciones inmobiliarias, que llenaron el mercado de “ofertas excepcionales” a costa de sacrificar fuertemente los márgenes operacionales. Es así que Socovesa tiene hoy un banco de terrenos muy importante y sólido. Al comenzar el año, tiene las mayores ventas comprometidas de su historia para concretarlas en el curso de 2010.

Así pues, dejo la empresa en los momentos en que nuestro barco ha desplegado todas sus velas para navegar con brisa

a favor en el futuro próximo y la estructura reforzada para enfrentar los malos vientos que de tiempo en tiempo azotan a nuestro sector inmobiliario.

Excúsenme la forma tan poco ortodoxa de esta parte de la "Carta a los Accionistas".

BALANCE 2009

Los resultados del balance, que alcanzaron a los M\$ 1.540.000 aproximadamente, no fueron los que presupuestamos a fines del año 2008, cuando la crisis recién anunciaba sus efectos. Sin embargo, sirva de explicación que la profundidad con que ella afectó al sector inmobiliario fue mucho mayor de la que imaginamos en ese momento. La confianza de los consumidores cayó a los niveles más bajos de los últimos 10 años. Siendo la compra de una vivienda una decisión en general postergable, el mercado se resintió y por este motivo los compradores que llegaron a nuestras salas de venta fueron disminuyendo, en especial en el primer trimestre, para ver una leve recuperación sólo a partir de junio.

Así las cosas, con un costo del crédito incrementado por los IPC negativos y que se vio reflejado en la corrección monetaria, nuestros resultados del primer y segundo trimestre fueron con pérdidas superiores a las UF 300.000.

El segundo semestre cambió, logrando mejores cifras de venta, con resultados razonables, gracias también a la disminución de las tasas de interés y a las políticas implementadas desde el MINVU que nos permitió iniciar proyectos de viviendas sociales asociadas al subsidio D.S. 04, las que tuvieron gran demanda.

SOCOICSA

Merece especial mención la decisión estratégica de nuestra empresa, en orden a reforzar los equipos profesionales y técnicos de nuestra área de obras civiles y montaje. Durante este ejercicio, y liderada por el Ingeniero René Castro, Socoicsa ha logrado posicionarse en el área de las propuestas tanto públicas como privadas, habiendo logrado importantes adjudicaciones que representarán un incremento sustantivo en los ingresos de la Compañía a partir de este año.

La decisión de incrementar esta área ha significado también un importante esfuerzo financiero, ya que hemos debido incrementar el capital de Socoicsa en UF 200.000.

Estamos ciertos que todo este notable esfuerzo humano y financiero representará en el futuro un importante aporte a los resultados de Empresas Socovesa.

PILARES

De igual forma debo destacar la importancia que adquiere durante 2009 y naturalmente en este y los futuros ejercicios, la creación de nuestra área de Viviendas Sociales, Pilares.

Creemos que la vivienda social o de subsidio habitacional seguirá siendo muy importante en el mercado inmobiliario. Por ello, nos ha parecido necesario dar también un fuerte respaldo a esta nueva componente de Empresas Socovesa, y que ya durante 2009 significó un aporte en los resultados alcanzados.

ALMAGRO

Debo mencionar de manera muy destacada el buen desempeño de esta empresa. Durante 2009, con todas las dificultades mencionadas en esta carta a raíz de la crisis, Almagro logró buenos resultados, con ventas superiores a las de 2008 por sobre las UF 3.500.000, siendo el factor más importante en la recuperación que logró la compañía matriz en el segundo semestre, y que significó terminar el año con cifras azules.

Lo anterior viene a reforzar la validez de la decisión de compra de Almagro que tomamos en 2007. Estamos ciertos que la gran experiencia de la Compañía en la construcción de edificios de departamentos, fruto del trabajo de los excelentes equipos humanos con que cuenta la empresa, significarán en el futuro un aporte al crecimiento y a los resultados de Empresas Socovesa.

PALABRAS FINALES

Al dejar Socovesa quiero expresar mi profundo agradecimiento a todos sus trabajadores. Han sido ellos los grandes actores de nuestro crecimiento que nos han permitido transformarnos desde una modesta empresa constructora de Temuco a la mayor inmobiliaria de nuestro país.

También debo agradecer a nuestros ejecutivos por el valor que demostraron al conducir la empresa en tiempos difíciles, así como por la visión de mediano y largo plazo que han tenido, para desarrollar negocios que han posicionado a Socovesa en el sitio de liderazgo en que hoy se encuentra.

Finalmente, quisiera expresar mi agradecimiento a la confianza de nuestros accionistas e inversionistas, que en el último tiempo han hecho recuperarse el valor de nuestra acción de manera notable, lo que para nosotros no es sólo una demostración que hemos hecho bien las cosas, sino que un aliciente que nos obliga a seguir haciéndolo aún mejor.

Eduardo Gras D.
Presidente Empresas Socovesa



CARTA DEL GERENTE GENERAL



Estimados accionistas:

El 2009 fue un año marcado por la fuerte crisis financiera que vivieron los mercados mundiales desde fines del año 2008. Nuestra Compañía respondió a este desafío con prudencia y eficiencia, logrando un buen resultado operacional, producto principalmente de la mantención de los márgenes en el negocio inmobiliario y, al mismo tiempo, logrando mantener un balance sano entre nuestros activos y pasivos.

Nuestra estrategia enfocada en atender las necesidades de los clientes nos ha permitido construir un liderazgo sólido en prácticamente todos los mercados en los que tenemos presencia a través de nuestras marcas Socovesa, Almagro, Pilares y Socoicsa. Es así como en periodos de crisis tenemos un mayor grado de flexibilidad, que permite ajustar nuestras operaciones en función de la nueva realidad que se enfrenta.

De este modo, durante el año 2009, estrechamos las relaciones con nuestros proveedores tanto financieros como de construcción, potenciando la transparencia, la confianza y credibilidad que han caracterizado el quehacer de Empresas Socovesa a lo largo de sus 45 años de historia; buscamos mantener y apoyar los equipos de trabajo, factor clave para el éxito de la Compañía, evitamos mermar la rentabilidad de los proyectos, y se aprovechó la menor actividad para revisar los fundamentos estratégicos de nuestros negocios. Para todos ellos sólo tenemos palabras de agradecimiento.

RESULTADOS POSITIVOS A PESAR DE LOS DESAFÍOS DE LA CRISIS

Con todo lo anterior, Empresas Socovesa logró ingresos por \$ 204.931 millones, cifra que fue levemente inferior a la registrada en el año 2008, y una utilidad de \$ 1.541 millones, logrando revertir la pérdida acumulada al tercer trimestre. Nuestras filiales inmobiliarias lograron mantener sus márgenes brutos en el nivel histórico del 20%, evitando implementar políticas de descuentos en forma masiva.

Es importante señalar que en un año en el que la inflación del país fue negativa, el reajuste de nuestros activos en una mayor proporción que la de los pasivos generó una pérdida por corrección monetaria que impactó negativamente el resultado del ejercicio versus lo ocurrido el año 2008.

No quiero dejar de destacar las excelentes cifras de ventas alcanzadas por Almagro, filial que logró niveles de ingresos récord en su historia, a pesar de la crisis que sufría el sector.

VENTAJAS COMPETITIVAS QUE GENERARON UNA DIFERENCIA

Empresas Socovesa logró enfrentar los desafíos económicos mundiales gracias a sus sólidas prácticas de management, basadas en los años de experiencia del equipo gerencial, que adoptaron a tiempo decisiones anticíclicas, entendiendo que los escenarios que se enfrentaron no eran ni tan malos ni tan buenos como muchas veces se podía creer. Asimismo, fueron capaces de aprovechar las oportunidades que se crearon —la implementación del subsidio D.S. 04 lanzado por el Gobierno, por ejemplo— para generar espacios de negocio cuando el mercado estaba contraído.

Es así como el hecho de contar con una amplia y diversificada cartera de proyectos, tanto en productos como en segmentos de mercado, nos ayudó a balancear los riesgos en los distintos negocios y lograr mantener nuestra operación en los meses más difíciles del año 2009.

Mucho nos ayudó el buen posicionamiento de nuestras marcas, que se transformó en garantía de calidad y de servicio para los clientes en momentos en que existía gran incertidumbre en el mercado. A través de diversas campañas, como la del “Subsidio Socovesa”, intentamos llegar a nuestros clientes y ayudarlos a concretar la compra de sus viviendas.

De esta forma contar con procesos eficaces en nuestra cadena de valor, se convirtió en una clara ventaja que permitió concretar innumerables transacciones en periodos muy cortos de tiempo, asegurando los niveles de facturación de la Compañía. Nuestra habilidad para lograr cierres de promesas y transformar dichos cierres en ingresos fue clave en el logro de las cifras antes mencionadas.

Por supuesto que nuestra mayor fortaleza son nuestros trabajadores. Ellos tomaron como propio el desafío de mantener una operación rentable durante la crisis y continuaron enfocados en generar las mejores viviendas para nuestros clientes. En todas nuestras filiales, ellos adoptaron los valores que permean nuestra cultura organizacional para lograr que Empresas Socovesa sorteara este difícil periodo en forma exitosa.

POSICIONANDO EMPRESAS SOCOVESA PARA EL FUTURO

Centrando los esfuerzos en desarrollar lo que nos permite atender mejor a nuestros clientes, es que Socovesa tomó decisiones estratégicas e invirtió recursos durante el año 2009 en lo que serán las bases de crecimiento de nuestra Compañía.

Nuestra filial Socoicsa vivió un profundo proceso de reingeniería que terminó con el aumento de capital realizado a fines del año 2009, como forma de potenciar y atender mejor las dos áreas de negocio que se definieron como estratégicas: Construcción y Montajes. Es así como la filial consolidó sus equipos y contrató a ejecutivos con un importante know-how en ambos segmentos, quienes estamos seguros serán capaces de guiar el crecimiento de la filial en los próximos años.

En el negocio inmobiliario, fortalecimos los equipos comerciales y avanzamos en la consolidación de nuestra imagen de marca, en orden a potenciar nuestras fortalezas vinculadas a la transparencia y calidad, de manera de tener todos los engranajes preparados para cuando el mercado comenzara a despertar.

EL TEST QUE NOS IMPUSO EL TERREMOTO

Como es bien sabido, a fines de febrero debimos enfrentar un tremendo terremoto. Empresas Socovesa resistió muy bien este test. De los más de 100 edificios construidos, sólo uno presentó daños estructurales moderados, los que al momento de escribir esta carta se encuentran en vías de reparación.

Naturalmente, hay muchos otros daños menores causados por la fuerza de la naturaleza, lo que nos ha impulsado a destinar un número importante de recursos humanos a resolverlos, según la ética empresarial lo indica, más allá de consideraciones legales. Estimo, a esta fecha, que los costos de solucionar los problemas ocasionados por el terremoto se ubican por debajo de las UF 100.000.

Por otro lado, hemos constatado que en el mes transcurrido desde el terremoto, un renovado brío en el ritmo de las reservas nos hace proyectar un año con un sustantivo crecimiento.

Para terminar, no me queda más que agradecer a todos ustedes por confiar en nuestro proyecto de empresa.

Cristián Hartwig B.
Gerente General Empresas Socovesa



IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

Razón social:	Socovesa S.A.	Sitio web:	www.empresassocovesa.cl
Domicilio:	Santiago, pudiendo establecer sucursales en distintos puntos del país.	Correo electrónico:	inversionistas@socovesa.cl
Tipo de sociedad:	Sociedad Anónima Abierta	Inscripción registro de valores:	983
R.U.T.:	94.840.000-6	Audidores externos:	Deloitte & Touche
Dirección:	Av. Eliodoro Yáñez 2962, Providencia, Santiago, Chile	Capital suscrito y pagado (M\$):	\$127.688.598
Teléfono:	(56 2) 520 4100	Banco custodio programa ADR's:	Banco Santander
Fax:	(56 2) 520 4200	Banco depositario programa ADR's:	Bank of New York Mellon
		Clasificadores de riesgo:	Feller Rate e ICR

DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS

Socovesa S.A.¹ es una sociedad anónima abierta, listada en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores de Valparaíso y Bolsa Electrónica de Chile. La Sociedad fue constituida por escritura pública otorgada con fecha 24 de diciembre de 1982 en la Notaría de Santiago de don Patricio Zaldívar Mackenna. El extracto de la escritura de constitución fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a Fojas 22.339 N° 12.549, correspondiente al año 1982, y se publicó en el Diario Oficial el día 29 de diciembre de 1982.

Hasta la fecha, los estatutos sociales de la Compañía han sufrido diversas modificaciones, que constan al margen de la inscripción social, siendo la última modificación la que consta en escritura pública otorgada con fecha 10 de julio de 2007 en la notaría de Santiago de Andrés Rubio Flores. El extracto de tal reforma fue inscrito a fojas 28.509, N° 20.555 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2007, y publicado en el Diario Oficial con fecha 19 de julio de 2007.

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

OBJETO SOCIAL

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

¹ En adelante, "Socovesa S.A.", o "Empresas Socovesa", o "la Compañía", o "la Sociedad".



PROPIEDAD Y CONTROL

2.1 DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD

El capital de la Compañía se divide en 1.223.935.691 acciones, sin valor nominal, todas de una misma y única serie.

Al 31 de diciembre de 2009 se encontraban suscritas y pagadas el total de las acciones cuya propiedad se distribuía de la siguiente manera:

Familia Gras	51,74%
Personas Jurídicas	31,76%
Familia Negrón	13,06%
AFP	2,09%
Personas Naturales	1,35%

El 0,11% de la propiedad de la Compañía se encontraba en la forma de ADS (American Depositary Shares).

NÓMINA DE LOS PRINCIPALES ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA

PRINCIPALES ACCIONISTAS	NÚMERO DE ACCIONES AL 31/12/2009	% SOBRE EL TOTAL DE ACCIONES
Inversiones San Miguel Ltda.	290.226.200	23,71%
Asesorías e Inversiones San Antonio Limitada*	158.289.385	12,93%
Inversiones Santa Carolina S.A.	45.218.715	3,69%
Inversiones La Montaña S.A.	45.218.715	3,69%
G y A S.A.	45.218.715	3,69%
Inversiones Santa Consuelo S.A.	45.218.715	3,69%
Rentas Marlit S.A.	45.218.715	3,69%
Inversiones Centinela S.A.	45.218.715	3,69%
Inversiones Camino de Luna S.A.	45.218.715	3,69%
Moneda S.A. AFI para Pionero Fondo de Inversión	38.144.000	3,12%
Inversiones y Asesorías LH y Cía.	31.067.161	2,54%
Inversiones CL y Compañía	26.969.999	2,20%
Total acumulado por 12 principales accionistas	861.227.750	70,37%
Otros Accionistas	362.707.941	29,63%
TOTAL	1.223.935.691	100,00%

* Adicionalmente, la sociedad posee 49.826 acciones en custodia de una corredora de bolsa.

2.2. PRINCIPALES CAMBIOS Y TRANSACCIONES DE ACCIONES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	RUT	NÚMERO DE ACCIONES AL 31/12/2008	NÚMERO DE ACCIONES AL 31/12/2009
Inversiones San Miguel Ltda.	96.531.570-5	290.226.200	290.226.200
Asesorías e Inversiones San Antonio Limitada*	96.531.580-2	158.289.385	158.289.385
Inversiones Santa Carolina S.A.	76.046.091-5	45.218.715	45.218.715
Inversiones La Montaña S.A.	76.046.102-4	45.218.715	45.218.715
G y A S.A.	76.046.112-1	45.218.715	45.218.715
Inversiones Santa Consuelo S.A.	76.045.997-6	45.218.715	45.218.715
Rentas Marlit S.A.	76.046.075-3	45.218.715	45.218.715
Inversiones Centinela S.A.	76.046.066-4	45.218.715	45.218.715
Inversiones Camino de Luna S.A.	76.046.113-K	45.218.715	45.218.715
Moneda S.A. AFI para Pionero Fondo de Inversión	96.684.990-8	30.593.000	38.144.000
Inversiones y Asesorías LH y Cía.	76.696.510-5	32.567.161	31.067.161
Inversiones CL y Compañía	76.042.772-1	26.969.999	26.969.999

* Durante el ejercicio 2009, Asesorías e Inversiones San Antonio Ltda. adquirió 49.826 acciones que quedaron en custodia de una corredora de bolsa.

TRANSACCIONES DE ACCIONES

ACCIONISTA	RUT	COMPRADOR /VENDEDOR	FECHA DE TRANSACCIÓN EN REGISTRO DE ACCIONISTAS	NÚMERO DE ACCIONES TRANSADAS	PRECIO UNITARIO TRANSACCIÓN	MONTO TOTAL DE TRANSACCIÓN	OBJETO DE LA TRANSACCIÓN	RELACIÓN CON LA SOCIEDAD
Sociedad Inversora Tierra del Sur Ltda.	78.497.200-3	Vendedor	23-ene-09	1.347.452	\$ 102,00	\$ 137.440.104	Inversión Financiera	Sociedad Relacionada a Ejecutivo
Rentas Tierras del Sur Ltda.	76.043.865-0	Comprador	26-ene-09	1.347.452	\$ 98,00	\$ 132.050.296	Inversión Financiera	Sociedad Relacionada a Ejecutivo
Juan A. Alcalde Furber	10.709.271-4	Comprador	07-abr-09	215.700	\$ 115,90	\$ 24.999.630	Inversión Financiera	Relacionado con Director
Matías Errázuriz Lyon	12.061.243-3	Vendedor	13-abr-09	300.000	\$ 120,00	\$ 36.000.000	Inversión Financiera	Ejecutivo
Matías Errázuriz Lyon	12.061.243-3	Vendedor	13-abr-09	232.987	\$ 125,00	\$ 29.123.375	Inversión Financiera	Ejecutivo
Rentas Tierras del Sur Ltda.	76.043.865-0	Vendedor	13-abr-09	166.881	\$ 125,38	\$ 20.923.540	Inversión Financiera	Sociedad Relacionada a Ejecutivo
Alejandro Dabovich Gras	7.069.340-2	Vendedor	15-abr-09	105.622	\$ 130,00	\$ 13.730.860	Inversión Financiera	Ejecutivo
Asesorías e Inversiones San Roque Ltda	76.263.430-9	Vendedor	17-abr-09	60.000	\$ 138,00	\$ 8.280.000	Inversión Financiera	Sociedad Relacionada a Ejecutivo
Cristóbal Mira Fernández*	7.779.394-1	Vendedor	13-may-09	2.452.506	\$ 143,00	\$ 350.708.358	Inversión Financiera	Ejecutivo
Inversiones y Asesorías LH y Cía.	76.696.510-5	Vendedor	11-jun-09	1.500.000	\$ 159,00	\$ 238.500.000	Inversión Financiera	Sociedad Relacionada a Ejecutivo
Asesorías e Inversiones San Antonio Ltda.	96.531.580-2	Comprador	26-ago-09	49.826	\$ 158,00	\$ 7.872.508	Inversión Financiera	Sociedad Relacionada a Director
Juan Eduardo Bauzá Ramsay	10.234.510-K	Vendedor	22-sep-09	125.000	\$ 184,90	\$ 23.112.500	Inversión Financiera	Ejecutivo
Inversiones Mol Be Ltda.	76.634.870-K	Comprador	22-sep-09	125.000	\$ 184,90	\$ 23.112.500	Inversión Financiera	Sociedad Relacionada a Ejecutivo
Sociedad Inversora Tierra del Sur Ltda.	78.497.200-3	Vendedor	08-oct-09	2.000.000	\$ 163,00	\$ 326.000.000	Inversión Financiera	Sociedad Relacionada a Ejecutivo
Felipe Guzmán Cruzat	7.040.104-5	Vendedor	19-oct-09	174.000	\$ 198,00	\$ 34.452.000	Inversión Financiera	Ejecutivo
Sociedad Inversiones Trichahue Ltda.	78.500.700-K	Comprador	21-oct-09	174.000	\$ 199,00	\$ 34.626.000	Inversión Financiera	Sociedad Relacionada a Ejecutivo
Sociedad Inversora Tierra del Sur Ltda.	78.497.200-3	Vendedor	11-nov-09	753.808	\$ 191,00	\$ 143.977.328	Inversión Financiera	Sociedad Relacionada a Ejecutivo
Matías Errázuriz Lyon	12.061.243-3	Vendedor	18-dic-09	65.942	\$ 194,00	\$ 12.792.748	Inversión Financiera	Ejecutivo

* Transacción corresponde a cambio de custodia

2.3. CONTROLADORES DE LA COMPAÑÍA

De acuerdo a lo definido en el Título XV de la Ley N°18.045, el controlador de la Compañía es el señor Eduardo Gras Díaz y familia², a través de Inversiones San Miguel Ltda. con un 23,71%, Rentas Marlit S.A. con un 3,69%; Inversiones Santa Consuelo S.A. con un 3,69%; Inversiones Camino de Luna S.A. con un 3,69%; G&A S.A. con un 3,69%; Inversiones Centinela S.A. con un 3,69%; Inversiones Santa Carolina S.A. con un 3,69%; Inversiones La Montaña S.A. con un 3,69%; Inversiones Jopadi Ltda. con un 1,79%; Asesorías y Construcción Ltda. con un 0,13%; Inversiones Campanario Ltda. con un 0,11%; Inversiones Río Moldava Ltda. con un 0,06%, e Inversiones Marlit S.A. con un 0,000004%.

Al 31 de diciembre de 2009, el señor Justino Negrón Bornand y familia³, a través de Asesorías e Inversiones San Antonio Ltda. y Asesorías e Inversiones GN Ltda., contaba con el 13,06% de las acciones de la Sociedad. Adicionalmente, Asesorías e Inversiones San Antonio Ltda. poseía un 0,0041% en custodia de una corredora de bolsa.

A esa fecha, los ejecutivos y empleados de Empresas Socovesa mantenían el 8,9% de la propiedad de la Compañía.

La Sociedad no registra pactos de accionistas.

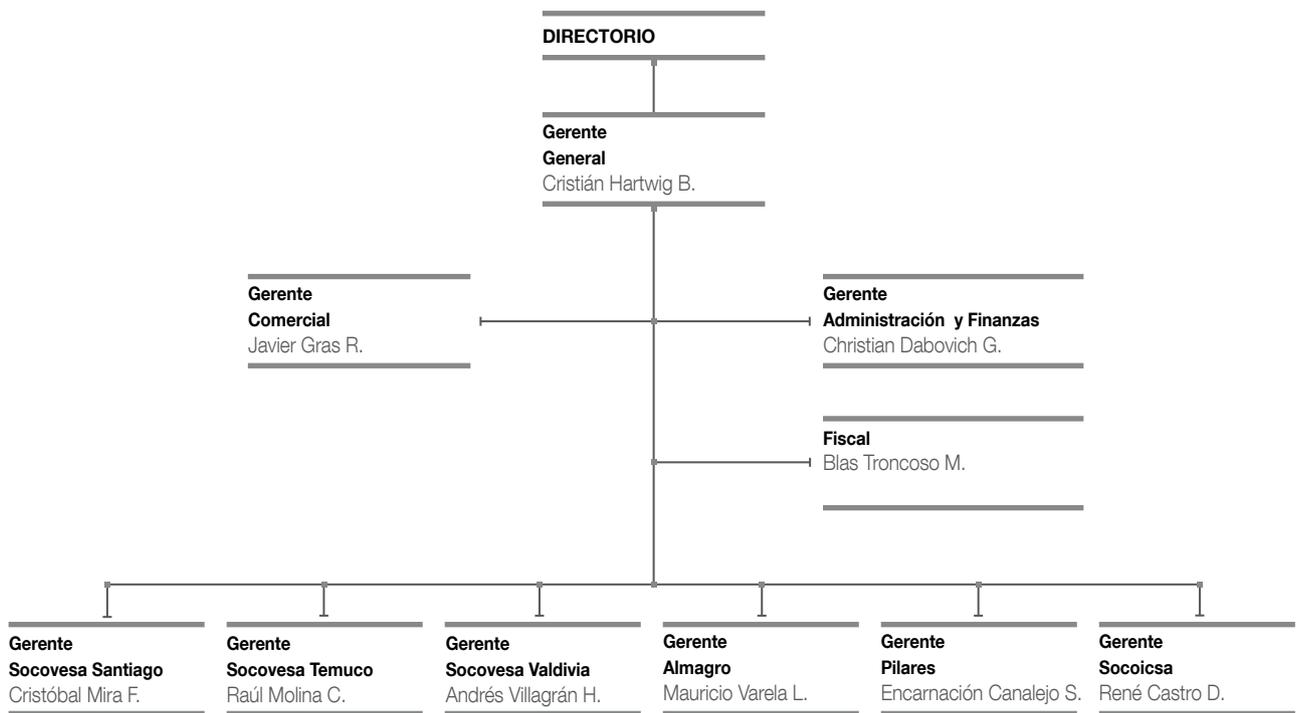
2 Los controladores de la Sociedad son el señor Eduardo Gras Díaz, RUT 03.072.432-1, y sus hijos, María Montserrat Gras Rudloff, RUT 08.412.194-0, José Eduardo Gras Rudloff, RUT 07.232.245-2, Javier Andrés Gras Rudloff, RUT 07.232.243-6, María Cecilia Gras Rudloff, RUT 07.232.233-9, María Catalina Gras Rudloff, RUT 10.009.144-5, Rodrigo Osvaldo Gras Rudloff, RUT 10.004.833-7, Juan Manuel Gras Rudloff, RUT 10.421.506-8, Ana María Ugarte Gurruchaga, RUT 8.200.130-1 y Carolina Castro Larrain, RUT 9.669.248-K.

3 Integrada por el señor Justino Negrón Bornand, RUT 4.726.258-5, Leonor Granzotto Brun, RUT 6.254.329-9, y sus hijas Paola Roxana Negrón Granzotto, RUT 10.211.419-1 y Fabiola Soraya Negrón Granzotto, RUT 12.706.854-2.

3

ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORGANIZACIÓN



3.2. DIRECTORIO, ADMINISTRADORES Y EJECUTIVOS

DIRECTORIO

Empresas Socovesa es administrada por un Directorio compuesto por siete miembros, los cuales permanecen por un período de tres años en sus funciones, pudiendo ser reelegidos. El Directorio actual fue elegido en Junta General Ordinaria de Accionistas del 11 de abril de 2008. El Presidente y Vicepresidente fueron designados en sesión de Directorio de la misma fecha.

NOMBRE		PROFESIÓN	RUT
Presidente:	Eduardo Gras Díaz	Constructor Civil	3.072.432-1
Vicepresidente:	Justino Negrón Bornand	Contador General	4.726.258-5
Directores:	Fernando Barros Tocornal	Abogado	6.379.075-3
	José Cox Donoso	Ingeniero Comercial	6.065.868-4
	Vicente Domínguez Vial	Abogado	4.976.147-3
	Juan Andrés Fontaine Talavera*	Ingeniero Comercial	6.068.568-1
	Rodrigo Gras Rudloff	Constructor Civil	10.004.833-7

* Con fecha 02 de marzo de 2010 presentó su renuncia al cargo de director y miembro del comité de directores el Sr. Juan Andrés Fontaine Talavera, razón por la cual el Directorio de Socovesa S.A. se renovará en la próxima Junta Ordinaria de Accionistas a celebrar durante el mes de abril de 2010.

REMUNERACIÓN DEL DIRECTORIO

En conformidad a lo establecido en el artículo 33 de la Ley 18.046 de Sociedades Anónimas y el artículo Decimosexto de los Estatutos Sociales, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2009 acordó la remuneración que corresponde al Directorio de Socovesa S.A. para el ejercicio 2009.

El detalle de los montos pagados al 31 de diciembre de 2009 a los directores de la Compañía, en cuanto tales, así como miembros del Comité de Directores y a aquellos directores de esta Compañía que se desempeñaban o se han desempeñado durante el ejercicio 2009 como directores en filiales, se indican a continuación:

NOMBRE	CARGO	2008* (en miles de pesos)				2009 (en miles de pesos)			
		DIRECTORIO DE SOCOVESA S.A.**	COMITÉ DE DIRECTORES ***	% VARIABLE UTILIDADES 2007****	HONORARIOS A SOC. RELAC.	DIRECTORIO DE SOCOVESA S.A.**	COMITÉ DE DIRECTORES ***	% VARIABLE UTILIDADES 2008****	HONORARIOS A SOC. RELAC.
Eduardo Gras Díaz	Presidente	\$ 20.549		\$ 73.019		\$ 15.131		\$ 13.816	
Justino Negrón Bornand	Vicepresidente	\$ 14.143		\$ 54.764		\$ 12.188		\$ 13.845	
Fernando Barros Tocornal	Director	\$ 10.272		\$ 36.495	\$ 242.422	\$ 10.921		\$ 13.811	\$ 241.553
José Cox Donoso	Director	\$ 5.985				\$ 13.002		\$ 10.372	
Vicente Domínguez Vial	Director	\$ 9.905		\$ 36.509	\$ 3.477	\$ 11.783		\$ 13.812	
Juan Andrés Fontaine Talavera	Director	\$ 10.271		\$ 36.509	\$ 16.732	\$ 10.071		\$ 13.812	\$ 20.212
Rodrigo Gras Rudloff	Director	\$ 9.529				\$ 10.917		\$ 11.518	

* Montos corregidos por inflación para efectos comparables

** Montos Brutos

*** Si bien existe una remuneración de UF 20 por cada sesión del Comité al que asistan los directores, ninguno cobró dicho monto.

**** Incluye la remuneración variable correspondiente a un porcentaje de las utilidades obtenidas por la Compañía en el ejercicio 2008 y 2009, respectivamente, según acuerdo de la Junta Ordinaria de Accionistas

COMITÉ DE DIRECTORES

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 bis de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas, Socovesa S.A. cuenta con un Comité de Directores compuesto por tres miembros, que tiene las facultades y deberes contemplados en dicho artículo.

El 11 de abril de 2008, el Directorio de la Compañía designó como miembros del Comité de Directores a don Justino Negrón Bornand (independiente al controlador), a don José Cox Donoso (independiente al controlador) y a don Juan Andrés Fontaine Talavera (independiente al controlador).

A su vez, el Comité de Directores en su primera sesión, de fecha 29 de abril de 2008, acordó designar como Presidente de dicho órgano a don Justino Negrón Bornand y como Secretario a don Cristián Hartwig Bisquertt.

Con posterioridad, el 19 de enero de 2010, el Directorio designó un nuevo Comité de Directores, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley N° 20.382 sobre Gobiernos Corporativos. La designación recayó en los señores José Cox Donoso, Juan Andrés Fontaine Talavera y Justino Negrón Bornand. Tanto el señor Cox como el señor Fontaine⁴ hicieron llegar sus respectivas declaraciones juradas de director independiente, de conformidad al Art. 50 bis de la Ley N° 18.046 y Circular SVS N° 1956 de 29 de diciembre de 2009.

ACTIVIDADES DEL COMITÉ DE DIRECTORES

El Comité de Directores sesionó seis veces durante el año 2009 (los días 27 de enero, 24 de febrero, 27 de abril, 26 de mayo, 12 de agosto y 29 de octubre), oportunidades en las que se abocó al conocimiento de las materias de su competencia. Es así como analizó extensamente los Estados Financieros de la Compañía, los informes que sobre estos estados financieros presentaron tanto ejecutivos como auditores externos, las operaciones con entidades relacionadas, y estudió en detalle la Ficha Estadística Codificada Uniforme a ser presentada en cada oportunidad a la Superintendencia de Valores y Seguros. Una vez aprobados los Estados Financieros mencionados y los informes que los acompañaban, éstos fueron presentados al Directorio, quién también otorgó su aprobación.

Además de lo anterior, en sus sesiones se trataron los asuntos específicos que se singularizan a continuación:

- i. En su primera sesión, del 27 de enero de 2009, se revisaron y aprobaron las transacciones con relacionados de acuerdo al artículo 89 y 93 de la Ley N° 18.046, se aprobó el crédito a dos ejecutivos de la Compañía los que se ajustaban a las condiciones de equidad similares a las imperantes en el mercado en dicha fecha y, finalmente, aprobaron la sesión de un retazo de terreno en Temuco a la Corporación Educacional y Cultural Emprender, hecho que no implicaba pérdidas ni costos para Socovesa S.A.
- ii. En su cuarta sesión, del 26 de mayo de 2009, el Comité declaró examinado el avance y los principales cambios implementados a dicha fecha por la Compañía en relación a la nueva normativa contable IFRS, y luego de examinar detenidamente la materia, aprobaron los términos de un préstamo a un ejecutivo de la Sociedad, el cual se ajustaba a las condiciones de equidad similares a las imperantes en el mercado a la fecha de dicha sesión.

En conclusión, durante el ejercicio 2009, el Comité de Directores se ocupó cabalmente de las materias que precisa el artículo 50° bis de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas, analizado y contribuyendo al mejor desarrollo de las operaciones antes analizadas.

GASTOS DEL COMITÉ DE DIRECTORES DURANTE EL AÑO 2009

El Comité de Directores no hizo uso del presupuesto de gastos de funcionamiento aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Compañía, celebrada el 28 de abril de 2009. Dicho Comité no ha requerido la contratación de asesorías de profesionales para el desarrollo de sus funciones.

⁴ Con fecha 02 de marzo de 2010 presentó su renuncia al cargo de director y miembro del comité de directores el Sr. Juan Andrés Fontaine Talavera, razón por la cual el Directorio de Socovesa S.A. se renovará en la próxima Junta Ordinaria de Accionistas a celebrar durante el mes de abril de 2010.

ADMINISTRACIÓN

PRINCIPALES EJECUTIVOS

NOMBRE	PROFESIÓN	RUT
Gerente General Cristián Hartwig Bisquertt	Bachelor of Commerce, Concordia University, Canadá. MBA McGill University, Canadá	6.405.936-K
Gerente General Socoicsa René Castro Delgado	Ingeniero Civil, Universidad de Chile	7.259.661-7
Gerente General Almagro Mauricio Varela Labbé	Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile MBA New York University, Stern School of Business, USA	12.454.687-7
Gerente General Socovesa Santiago Cristóbal Mira Fernández	Ingeniero Civil Industrial, Pontificia Universidad Católica de Chile MBA Harvard Business School, USA	7.779.394-1
Gerente General Socovesa Temuco Raúl Molina Colvin	Ingeniero Civil Industrial, Universidad de Concepción MBA Univeristy of British Columbia, Canadá	12.181.696-2
Gerente General Socovesa Valdivia Andrés Villagrán Hinostroza	Ingeniero Civil, Universidad de Chile	8.359.561-2
Gerente General Pilares Encarnación Canalejo Saavedra	Ingeniero Comercial, Mención Economía, Universidad de Chile Diplomado Evaluación Proyectos, Pontificia Universidad Católica de Chile Diplomado Liderazgo Estratégico, Universidad Adolfo Ibáñez	8.702.440-7
Gerente de Administración y Finanzas Christian Dabovich Gras	Diplomado en Finanzas, Pontificia Universidad Católica de Chile	7.069.336-4
Gerente Comercial Javier Gras Rudloff	Diplomado Control y Gestión de Ventas, Universidad de Chile	7.232.243-6
Fiscal Blas Troncoso Montégú	Abogado, Universidad de Chile	10.909.846-9

REMUNERACIÓN A LOS PRINCIPALES EJECUTIVOS Y GERENTES

La remuneración bruta total percibida durante el ejercicio 2009 por los ejecutivos principales antes mencionados y los demás gerentes de Empresas Socovesa asciende a la cantidad de \$ 2.831.967.857.

PLANES DE INCENTIVO A LOS PRINCIPALES EJECUTIVOS Y GERENTES

La Compañía tiene para sus ejecutivos un plan de bonos anuales por cumplimiento de objetivos y nivel de aportación individual a los resultados de la Sociedad. Este plan incluye una definición de rango de bonos según el nivel jerárquico de los ejecutivos. Los bonos que eventualmente se entregan a los ejecutivos consisten en un determinado número de remuneraciones brutas mensuales.

INDEMNIZACIONES PAGADAS A LOS PRINCIPALES EJECUTIVOS Y GERENTES

Durante el año 2009 se pagaron \$ 56.206.678 en indemnizaciones por años de servicio.

3.3. PERSONAL

La distribución del personal de Empresas Socovesa, incluyendo la información relativa a las filiales en las distintas regiones del país donde está presente, al 31 de diciembre de 2009 era la siguiente:

	MATRIZ	SOCOYESA SANTIAGO	SOCOYESA TEMUCO	SOCOYESA VALDIVIA	ALMAGRO	PILARES	SOCOYESA	EMPRESAS SOCOVESA
Gerentes y Ejecutivos Principales	3	6	5	5	6	2	4	31
Profesionales y Técnicos		189	101	155	206		87	738
Trabajadores		1.236	860	768	1.298		1.250	5.412
TOTAL	3	1.431	966	928	1.510	2	1.341	6.181



ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

4.1. INFORMACIÓN HISTÓRICA

La historia de Empresas Socovesa se inicia en los años sesenta, época en que se impulsó la construcción de viviendas para los segmentos socioeconómicos medios y bajos. Motivado por el aspecto social inherente al problema de la vivienda en el país, don Eduardo Gras Díaz fundó en 1965 en la ciudad de Temuco Socoviga, empresa constructora cuyo primer proyecto fue la realización de un conjunto habitacional de 16 casas. Los proyectos se sucedieron con éxito y dos años después, con la incorporación de nuevos socios, surgió la motivación de darle un nuevo nombre a la Compañía: Socovesa, Sociedad Constructora de Viviendas Económicas S.A.

La década de los setenta no fue fácil para la Sociedad. Debido a la aguda crisis por la que atravesó el sector de la construcción en Chile, Socovesa S.A. tuvo que disminuir su operación al mínimo. Sin embargo, el esfuerzo conjunto de los accionistas y trabajadores de la Empresa permitió superar la crisis e iniciar en 1979 el primer proyecto fuera de Temuco, concretamente en Valdivia. En los años siguientes, la Sociedad vivió un proceso de reestructuración que la consolidó como constructora e inmobiliaria y la llevó a fortalecer su presencia en las regiones IX y X.

Durante 1983, la Compañía decidió expandirse a Santiago construyendo proyectos de casas y posteriormente de departamentos.

El creciente volumen de operaciones hizo necesario abrir oficinas en la capital, consolidando así la presencia de la Sociedad en la zona centro del país. La centralización de sus operaciones en Santiago permitió la expansión a otras ciudades como Concepción, La Serena, Rancagua, Castro y Puerto Montt. A las viviendas sociales y para la clase media se sumaron proyectos para familias de mayores ingresos consolidando la presencia de Socovesa S.A. en los principales segmentos de clientes.

Durante el año 2003, la Compañía decidió extender sus áreas de negocio a la realización de proyectos de ingeniería y construcción, creando para ello su filial Socoicsa. Esta filial nació con la intención de prestar servicios de construcción a proyectos de infraestructura y a proyectos inmobiliarios de terceros, como forma de aprovechar el auge en la actividad de desarrollo de obras de infraestructura que estaba viviendo el país. A la fecha, Socoicsa ha desarrollado importantes proyectos como el Edificio DUOC, el Estadio de Temuco, la torre de secado de Prolesur, el edificio Bulnes de ENAP, entre otros.

En el mes de junio de 2007, la Compañía decidió inscribirse en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros y en agosto del mismo año, sus acciones fueron inscritas, pasando a ser ésta una sociedad anónima abierta tranzada en la Bolsa de Comercio, de Valores y Electrónica de Chile.

Ese mismo mes, y consciente de la creciente relevancia del segmento de departamentos en los mercados inmobiliarios de primera vivienda, la Compañía adquirió el 100% de Almagro S.A., destacada empresa inmobiliaria chilena enfocada en el desarrollo de proyectos de departamentos. Esta adquisición permitió a la Compañía consolidar su posición de liderazgo en el mercado inmobiliario nacional.

Durante el año 2008 se crea Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A. –Pilares– orientada al desarrollo del mercado de las viviendas subsidiables en la Región Metropolitana, con proyectos especialmente pensados y diseñados para satisfacer las necesidades de este segmento de mercado. Esta nueva inmobiliaria complementó la amplia cartera de productos de Empresas Socovesa.

El año 2009 estuvo marcado por la fuerte crisis financiera global que evidentemente tuvo sus repercusiones en el mercado doméstico. Empresas Socovesa logró sortear la crisis retrasando el comienzo de algunos proyectos, concentrando sus esfuerzos en disminuir rentablemente sus stocks y estrechando su relación con la banca. Asimismo, la Compañía se enfocó en el proceso de reingeniería de Socoicsa, como forma de preparar los cimientos para lo que será el futuro crecimiento de la Compañía.

4.2. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA COMPAÑÍA

4.2.1. PRODUCTOS, NEGOCIOS Y ACTIVIDADES

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

Las seis filiales directas que integran el grupo de Empresas Socovesa son las siguientes:

Socovesa Santiago: Formada por Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. y Constructora Socovesa Santiago Dos S.A. Abarca todos los proyectos inmobiliarios, principalmente casas, ubicados entre las regiones IV y VI, incluyendo la Región Metropolitana.

Socovesa Temuco: Integrada por Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A. y Constructora Socovesa Temuco S.A. Contempla proyectos inmobiliarios ubicados entre las regiones VII y IX.

Socovesa Valdivia: Formada por Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A. y Constructora Socovesa Valdivia S.A. Abarca proyectos inmobiliarios ubicados desde la XIV Región hacia el sur.

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

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

Socoicsa: Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., filial creada con el fin de proveer servicios de ingeniería y construcción, centrando su foco en la ejecución de proyectos para terceros del sector público y privado.

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

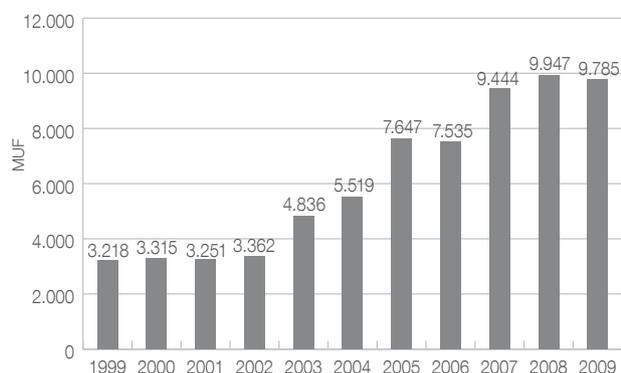
Dentro del área inmobiliaria, el negocio de Empresas Socovesa tiene como objetivo generar valor en cada proyecto que desarrolla. Su escala de operación permite la implementación de proyectos de gran envergadura, incorporando además de viviendas, centros comerciales, colegios, áreas verdes y todo el equipamiento necesario para hacer de sus proyectos barrios integrales.

En el área de ingeniería y construcción, la Compañía ha centrado su foco de negocio en la construcción de obras civiles para mandantes, tanto públicos como privados. Es así como Socoicsa ha ejecutado proyectos habitacionales, oficinas, infraestructura educacional y hospitalaria.

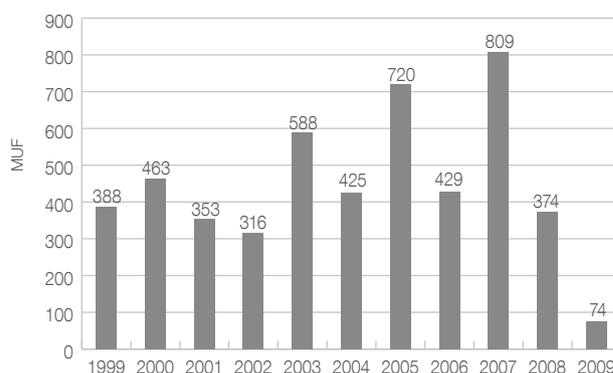
Durante el año 2009, Empresas Socovesa facturó M\$ 204.931.241, equivalentes a MUF 9.785⁵. Dichos ingresos se descomponen en un 85% provenientes del negocio inmobiliario, un 11% del negocio de ingeniería y construcción y el 4% restante, de otros ingresos relacionados con venta de terrenos, entre otros. En cuanto a la utilidad de la Compañía, a pesar de la fuerte crisis experimentada por los mercados durante el ejercicio 2009, Empresas Socovesa logró alcanzar una utilidad de M\$ 1.540.937, equivalentes a MUF 74.

5 MUF: Miles de UF

EVOLUCIÓN DE INGRESOS SOCOVESA S.A.



EVOLUCIÓN DE UTILIDADES SOCOVESA S.A.



4.2.2. PROVEEDORES Y CLIENTES

Los principales proveedores de Socovesa S.A. son Melón Hormigones S.A., Cementos Bío Bío S.A., Comercial A y B S.A., Construmart S.A., Juan Matic E.I.R.L., EBCO S.A., Instalaciones Eléctricas S.A., Easy S.A., Sergio Acevedo y Compañía Ltda., Cintac S.A.I.C., Ascensores Otis S.A., entre otros.

Socovesa S.A. intenta no concentrar sus contratos con proveedores, de forma tal de disminuir la exposición a un abastecedor determinado.

Respecto de los clientes, es destacable que los negocios en que participa la Sociedad se encuentran muy atomizados en cuanto a su demanda. En el caso inmobiliario, se trata de clientes unipersonales; y en el caso de ingeniería y construcción se trata de clientes que operan fundamentalmente con procesos de licitación por lo que, en razón de lo mismo, no existen clientes que representen un volumen relevante en forma individual, con la única salvedad del Fisco de Chile.

4.2.3. PROPIEDADES, EQUIPOS, SEGUROS, CONTRATOS, MARCAS Y PATENTES

MÁQUINAS Y EQUIPOS

Las filiales inmobiliarias 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.

Socoicsa, por su parte, arrienda toda la maquinaria necesaria para el desarrollo de sus actividades.

PATENTES Y OTROS DERECHOS

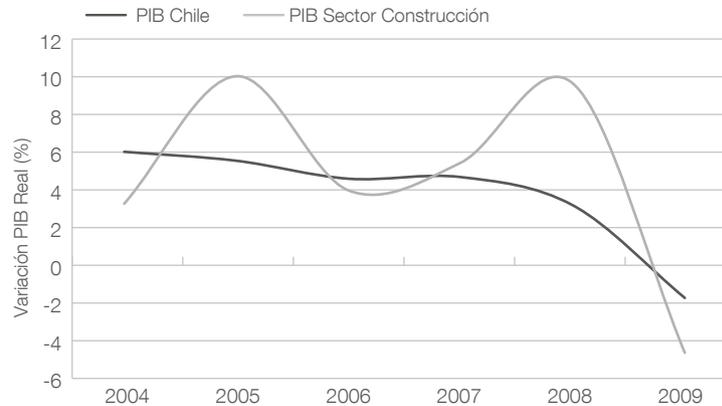
Los negocios de la Sociedad no dependen de derechos, patentes o know how externos a la organización.

PRINCIPALES ACTIVOS

Los principales activos de Empresas Socovesa se reflejan en la cuenta Existencias y Otros Activos, cuyo subtotal es de M\$ 392.357.987. Las Existencias de largo plazo, principalmente terrenos, se estima son M\$ 179.759.647, y se incluyen dentro de la cuenta Otros Activos. El total de Existencias del Activo Circulante al 31 de diciembre de 2009 es de M\$ 212.598.340.

4.2.4. MERCADO EN EL QUE PARTICIPA

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



* Año 2009 estimado
Fuente: Banco Central

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

i. **Desarrollo Inmobiliario:** El negocio inmobiliario consiste en el desarrollo de proyectos de vivienda con y sin subsidio estatal, 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. Asimismo, esta industria está caracterizada por el predominio de actores locales; compañías que conocen los intereses, gustos y necesidades del consumidor que están atendiendo y que buscan satisfacerlas a través de proyectos específicos para ese segmento. 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.

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

ii. **Ingeniería y Construcción:** El área de ingeniería y construcción de esta industria se compone de cuatro subáreas: (a) ejecución de proyectos civiles (b) servicios de ensamblaje industrial (c) contratos gubernamentales y (d) reparaciones y demoliciones. Empresas Socovesa participa en la primera subárea a través de su subsidiaria Socoicsa.

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.

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

PARTICIPACIÓN DE MERCADO

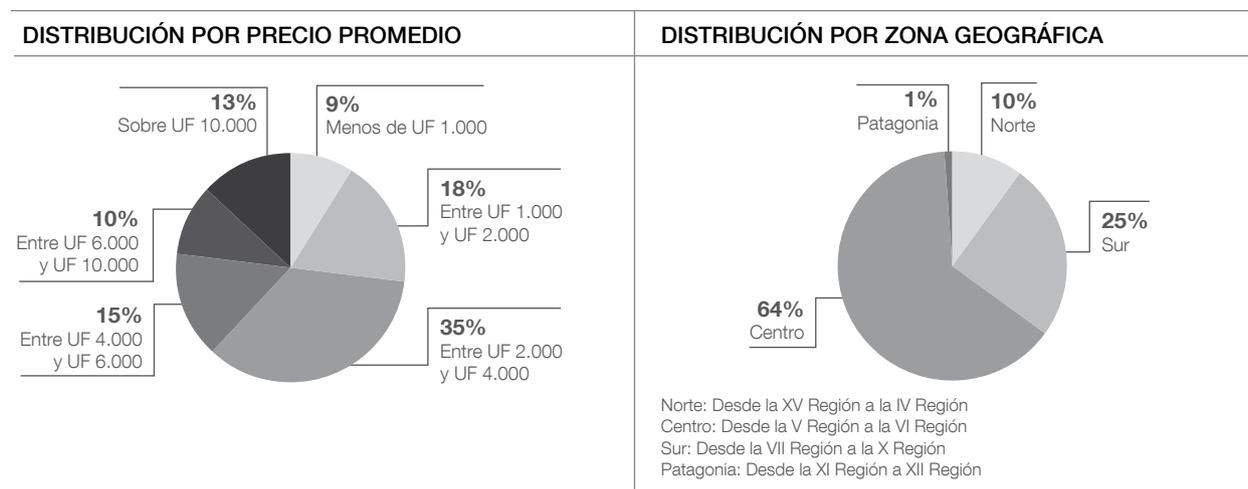
De acuerdo a los datos de la consultora “Real Data Consultores Inmobiliarios”, Socovesa S.A. mantenía al tercer trimestre de 2009, una participación en el mercado inmobiliario de un 7,5%, considerando casas y departamentos nuevos vendidos en las ciudades donde la Compañía desarrolla sus proyectos.

NEGOCIO INMOBILIARIO

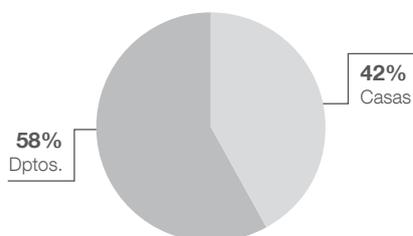
Durante el año 2009, el mercado inmobiliario fue repuntando lentamente sus niveles de venta después de la importante caída que sufrió la industria a fines del año 2008. Esta recuperación fue impulsada principalmente por un aumento de los subsidios estatales para la compra de viviendas de hasta UF 2.000, principalmente el subsidio D.S. 04 – subsidio a la oferta de nuevos proyectos inmobiliarios de hasta UF 420 en viviendas con precios de venta de hasta UF 950 lanzado por el Gobierno en enero de 2009 como forma de paliar la crisis del sector. Asimismo, la mejora del sector también se vio impulsada por una baja inflación, por la política de descuento aplicada por algunos actores de la industria que generaron la percepción de oportunidad en la demanda y, por una mejora de las condiciones de acceso al crédito por parte de la banca. De hecho, de acuerdo a estimaciones de Collect GFK, las ventas de viviendas en el Gran Santiago cerraron el año 2009 con un alza de 10,8% respecto de las 29.370 unidades de 2008.

Empresas Socovesa no estuvo ajena a este proceso de recuperación, y logró generar una cartera de proyectos diversificada en cuanto a geografía, segmentos de mercado y tipo de viviendas. Es destacable la participación que alcanzaron los proyectos de menos de UF 1.000, explicada fundamentalmente por las viviendas sujetas al subsidio D.S. 04.

APERTURA DE LA CARTERA DE PROYECTOS A LA VENTA DE EMPRESAS SOCOVESA (DISTRIBUCIÓN POR UF)



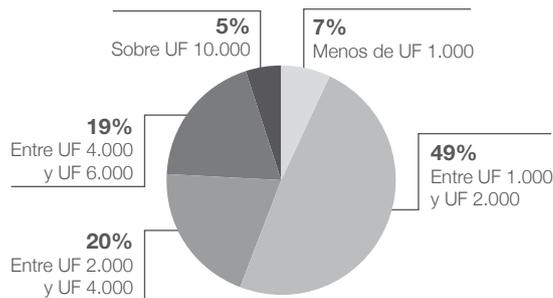
DISTRIBUCIÓN POR TIPO DE VIVIENDA



SOCOVESA SANTIAGO

Empresas Socovesa, a través de sus filiales Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. y Constructora Socovesa Santiago Dos S.A., ha concentrado su operación en el desarrollo de viviendas con precios promedio entre las UF 1.000 y las UF 6.000 principalmente en la Región Metropolitana, y con algunos proyectos en la IV Región y en la VI Región del país. Esta presencia le ha permitido consolidarse como una de las inmobiliarias líderes del sector, alcanzando durante el año 2009 una participación de mercado en el segmento de casas nuevas del 5,4%⁶.

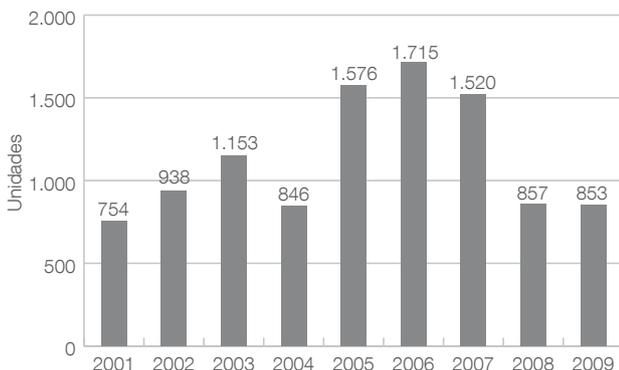
COMPOSICIÓN DE LA CARTERA DE PROYECTOS A LA VENTA SOCOVESA SANTIAGO (UF)



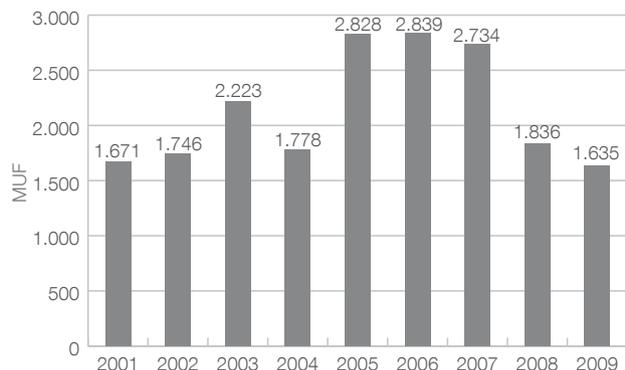
Consciente de la importancia del posicionamiento de los terrenos en el éxito del negocio, y manteniendo el foco en la venta de viviendas entre las UF 1.000 y UF 6.000, es que Socovesa Santiago ha invertido en un banco de terrenos que al 31 de diciembre de 2009 alcanzaba las 860 hectáreas, lo que le asegura posiciones estratégicas en las comunas y regiones en las que participa. Dada la crisis que sufrió el sector desde fines del año 2008, hubo un retraso en el inicio de algunos proyectos, por lo que durante el año 2009 no fue necesario para esta filial comprar nuevos terrenos.

En el ejercicio 2009, Socovesa Santiago mantuvo activos un total de 16 proyectos, los cuales escrituraron un total de 853 unidades y facturaron MUF 1.635.

EVOLUCIÓN DE LAS UNIDADES FACTURADAS SOCOVESA SANTIAGO



EVOLUCIÓN DE LA FACTURACIÓN DE VIVIENDAS SOCOVESA SANTIAGO (Miles de UF)



⁶ Incluye datos de CBR Real Data del año 2009 (hasta el tercer trimestre) para casas nuevas en las ciudades de La Serena, Región Metropolitana y Rancagua.

El 2009 fue un año especialmente difícil para el segmento C2-C3, grupo de clientes usualmente atendidos por Socovesa Santiago. Es por esta razón que los proyectos lanzados durante ese período se concentraron principalmente en aprovechar el subsidio D.S. 04, construyendo conjuntos de casas en los proyectos Larapinta, en la comuna de Lampa, y Bosques de San Francisco, en Rancagua. A su vez, se iniciaron dos proyectos en la comuna de Colina, Santa Luz en Valle Norte y El Sendero en Piedra Roja, y una nueva etapa en Los Bravos, todos proyectos dirigidos al segmento ABC1. De esta forma se llegó a clientes que fueron menos afectados por la crisis económica y las restricciones de los bancos, logrando sostener los niveles de ventas de la regional.

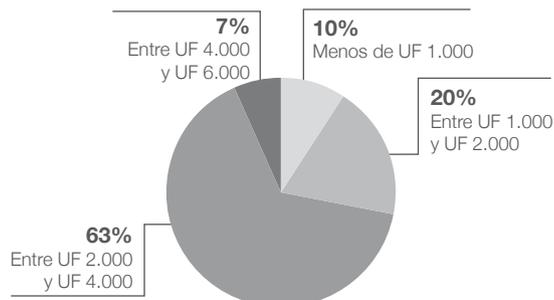
PROYECTOS ACTUALMENTE EN DESARROLLO SOCOVESA SANTIAGO	TIPO	CIUDAD - COMUNA	UNIDADES TOTALES DEL PROYECTO	PRECIOS	PLAZO DE DESARROLLO
La Hacienda	Casas	Santiago - Renca	8.500	1.200 - 2.500	2008 - 2023
Valle de Cóndores	Casas	Santiago - San Bernardo	4.800	2.000 - 3.500	2008 - 2020
Hacienda Urbana Larapinta	Casas	Santiago - Lampa	8.500	850 - 2.000	2004 - 2017
Bosques de Santa Clara	Casas	Rancagua	2.220	1.000 - 1.500	2008 - 2015
El Sendero de Piedra Roja	Casas	Santiago - Colina	210	5.000 - 6.500	2010 - 2014
Las Palmas	Dptos.	Santiago - Macul	1.176	1.000 - 2.000	2008 - 2014
Gran Barrio Tres Montes	Casas	Santiago - Quilicura	1.134	1.000 - 2.000	2007 - 2013
Los Bravos	Casas	Santiago - Lo Barnechea	250	10.800 - 14.500	2007 - 2013
Ciudad Satélite	Casas	Santiago - Maipú	3.000	1.000 - 3.500	2001 - 2012
Punta Nogales	Casas	Santiago - Huechuraba	500	3.500 - 4.800	2007 - 2012
La Castellana	Casas	Santiago - Cerrillos	250	1.200 - 2.500	2007 - 2012
Puertas del Mar	Casas	La Serena	358	1.800 - 2.500	2002 - 2011
Parque Privado Italiano	Dptos.	Santiago - Las Condes	340	3.000 - 6.000	2006 - 2011
Santa Luz de Valle Norte	Casas	Santiago - Colina	76	5.000 - 5.800	2009 - 2011
Bosques de San Francisco	Casas	Rancagua	2.228	650 - 1.500	2001 - 2010

En el mes de noviembre de 2009, Socovesa Santiago adquirió el 50% restante de las acciones de Inmobiliaria Los Bravos S.A. y Constructora Los Bravos S.A. Esta compra permitió a la regional volver a tomar una posición de control comercial en el segmento alto en la comuna de Lo Barnechea, a través de un proyecto que ha demostrado ser exitoso y que tiene presupuestada la construcción de 120 nuevas viviendas en un plazo de dos años.

SOCOVELA TEMUCO

Socovesa Temuco ha concentrado su operación en el desarrollo de viviendas para un amplio segmento de clientes. Es así como actualmente su oferta inmobiliaria abarca viviendas que van desde las UF 700 a las UF 8.000 en las ciudades de Chillán, Concepción, Los Ángeles, Lautaro y Temuco.

COMPOSICIÓN DE LA CARTERA DE PROYECTOS A LA VENTA SOCOVELA TEMUCO (UF)



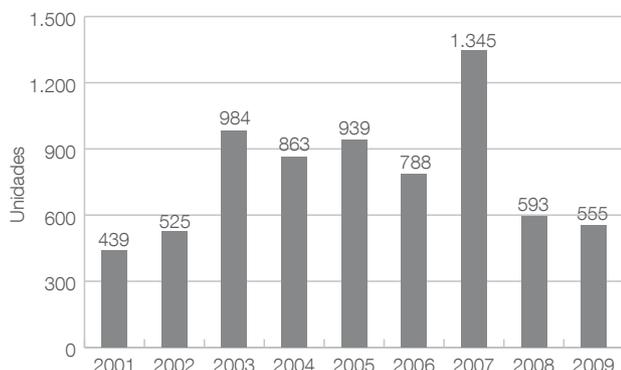
Si se considera el mercado de casas nuevas en las ciudades en las que participa la filial, Socovesa Temuco alcanzó durante el año 2009 una participación de mercado del 21,9%⁷; sin embargo, tomando sólo las cifras de participación de la filial en la ciudad de Temuco, ésta alcanzó a 41,9%, cifra que refleja el liderazgo de Socovesa en la zona.

El crecimiento de la filial se funda en los terrenos que ésta posee, por lo que Socovesa Temuco contaba al 31 de diciembre de 2009 con un banco de terrenos de 250 hectáreas que le asegura posiciones en las ciudades de Talca, Chillán, Concepción, Los Ángeles, Temuco, Villarrica y Pucón. Como forma de mantener su presencia en los distintos segmentos de mercado, durante el periodo en cuestión, la filial adquirió dos nuevos paños, uno en la ciudad de Temuco, que permitirá desarrollar viviendas de hasta UF 1.800, y el segundo en la ciudad de Los Ángeles, el cual permitirá desarrollar viviendas de hasta UF 3.500.

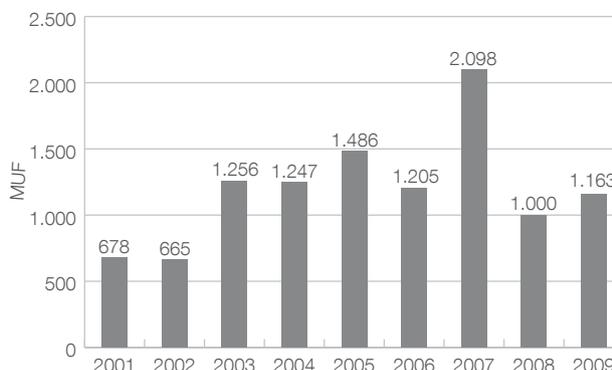
En el ejercicio 2009, la filial se adjudicó el subsidio habitacional extraordinario D.S. 04 en 2 proyectos: Parque Llakolén (Lautaro) y Hacienda Santa María de Labranza (Temuco), por un total de 348 viviendas, lo que permitió mejorar significativamente el nivel de cierres de negocio en ambas ciudades con respecto al año 2008.

Durante el año 2009, Socovesa Temuco mantuvo un total de 17 proyectos activos a la venta, los cuales escrituraron un total de 555 unidades, alcanzando ingresos por MUF 1.163.

EVOLUCIÓN DE LAS UNIDADES FACTURADAS SOCOVESA TEMUCO



EVOLUCIÓN DE LA FACTURACIÓN DE VIVIENDAS SOCOVESA TEMUCO (Miles de UF)



En el 2009, Socovesa Temuco lanzó cinco nuevos proyectos a la venta: Portal del Libertador (Chillán), Jardines de Antilhue (Concepción), Mirador de Los Andes (Los Ángeles), Valle de Asturias (Temuco) y Hacienda Santa María de Labranza (Temuco). Estos proyectos suponen la construcción de 5.265 viviendas, y se espera alcancen ingresos por UF 6,2 millones en un plazo de hasta 12 años.

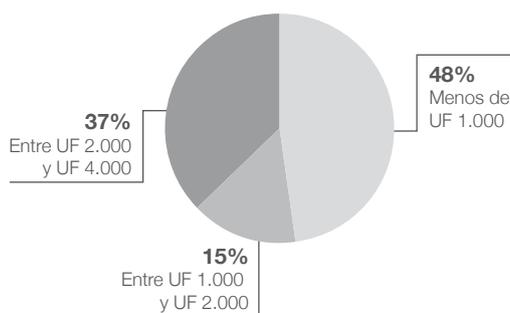
7 Según datos de CBR Real Data del año 2009 (acumulado hasta el tercer trimestre de 2009), para las ciudades de Temuco, Padre de las Casas, Los Ángeles, San Pedro, Concepción y Chillán.

PROYECTOS ACTUALMENTE EN DESARROLLO SOCOVESA TEMUCO	TIPO	CIUDAD - COMUNA	UNIDADES TOTALES DEL PROYECTO	PRECIOS	PLAZO DE DESARROLLO
Barrio Toledo	Casas	Chillán	324	UF 1.800 a UF 2.700	2008 - 2012
Portal del Libertador	Casas	Chillán	1.162	UF 1.100 a UF 1.600	2009 - 2019
Portal de San Pedro	Casas	Concepción - San Pedro de la Paz	1.696	UF 1.250 a UF 2.700	2003 - 2011
Barrio Antihue	Casas	Concepción	263	UF 2.500 a UF 4.300	2006 - 2009
Jardines de Antihue	Casas	Concepción	249	UF 2.500 a UF 3.600	2009 - 2013
Parque Lauquén - Sevilla	Casas	Los Ángeles	1.756	UF 680 a UF 1.200	2005 - 2012
Mirador de Los Andes	Casas	Los Ángeles	243	UF 2.000 a UF 3.300	2009 - 2013
Parque Residencial Llakolén	Casas	Lautaro	399	UF 600 a UF 1.150	2004 - 2010
Altos del Maipo	Casas	Temuco	706	UF 1.600 a UF 2.100	2002 - 2010
Altos de Mirasur	Casas	Temuco	207	UF 2.300 a UF 3.600	2008 - 2011
Arboleda del Portal	Casas	Temuco	255	UF 1.900 a UF 6.200	2006 - 2010
Jardín de los Reyes	Dptos.	Temuco	176	UF 1.400 a UF 3.600	2006 - 2012
Valle de Alcalá	Casas	Temuco	580	UF 3.000 a UF 8.000	1993 - 2011
Valle de Asturias	Casas	Temuco	411	UF 1.300 a UF 1.700	2009 - 2014
Hacienda Santa María de Labranza	Casas	Temuco	3.200	UF 800 a UF 1.200	2009 - 2021

SOCOVELA VALDIVIA

Durante el año 2009, esta regional continuó con su política de oferta en todos los segmentos socioeconómicos; sin embargo, la mayor parte de los cierres comerciales se concretaron en proyectos con precios promedios bajo las UF 1.000. Cabe destacar que, así como en Socovesa Santiago y Socovesa Temuco, la elevada venta de viviendas bajo UF 1.000 estuvo fuertemente impulsada por el subsidio a la oferta del D.S. 04. Los cierres comerciales de viviendas con subsidio D.S. 04 alcanzaron las 808 operaciones, esto representó un 56% del total de los cierres en unidades de la regional.

COMPOSICIÓN DE LA CARTERA DE PROYECTOS A LA VENTA SOCOVELA VALDIVIA (UF)

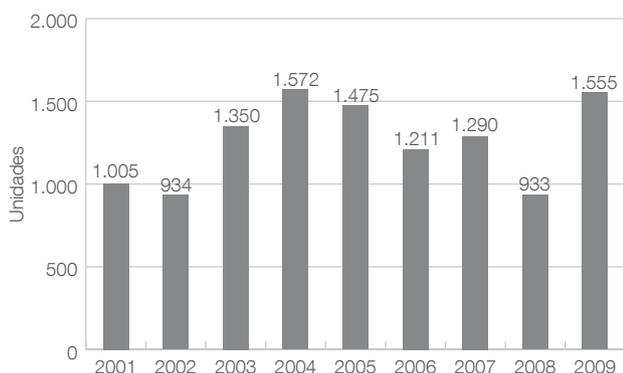


De las ocho ciudades en las que participó la regional en el año 2009, Puerto Montt continuó siendo la que concentró la mayor parte de las ventas de la filial, representando un 36% del total de las operaciones. Lo anterior, a pesar de que esta ciudad continuó sintiendo los efectos de la crisis sanitaria del salmón, por la cual se vio fuertemente afectada, especialmente en el año 2008.

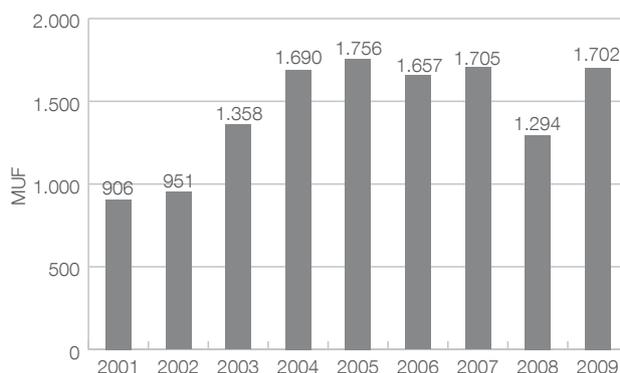
En línea con el desarrollo de la filial, ésta contaba al 31 de diciembre de 2009 con un banco de terrenos de 506 hectáreas, distribuidas en las distintas ciudades consideradas como estratégicas, que permiten asegurar la continuidad de sus proyectos en los diversos segmentos donde compete.

Durante el año 2009, Socovesa Valdivia desarrollo 17 proyectos en distintas etapas –construcción, venta, y escrituración–, los cuales permitieron generar ingresos anuales por MUF 1.702. La participación de mercado alcanzada por la filial, considerando la venta de casas nuevas en las ciudades donde posee operaciones, fue de 29,0%⁸.

EVOLUCIÓN DE LAS UNIDADES FACTURADAS SOCOVESA VALDIVIA



EVOLUCIÓN DE LA FACTURACIÓN DE VIVIENDAS SOCOVESA VALDIVIA (Miles de UF)



En línea con la política de diversificación geográfica de esta regional, en el año 2009 se abrió un nuevo mercado en el sur del país: Coyhaique. En un paño de terreno de 14,8 hectáreas, se inició la construcción y comercialización del proyecto Villa Estancia Austral; éste, en su primera etapa, considera la construcción de 71 viviendas en un rango de precios que van desde las UF 1.400 a UF 2.900. Las primeras facturaciones de este proyecto se esperan para el año 2010.

Al 31 de diciembre de 2009, la filial contaba con 14 proyectos vigentes, distribuidos en las principales ciudades del sur de Chile:

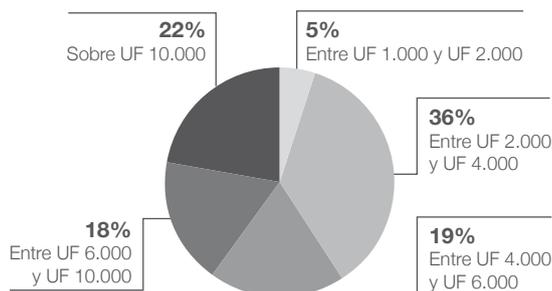
PROYECTOS ACTUALMENTE EN DESARROLLO SOCOVESA VALDIVIA	TIPO	CIUDAD - COMUNA	UNIDADES TOTALES DEL PROYECTO	PRECIOS	PLAZO DE DESARROLLO
Barrio Santa Elena	Casas	Valdivia	600	UF 1.000 a UF 1.500	2006 - 2013
Bosque Sur	Casas	Valdivia	340	UF 2.000 a UF 3.500	2007 - 2013
Altos de Mahuiza	Casas	Valdivia	410	UF 750 a UF 1.000	2008 - 2012
Barrio Los Conquistadores	Casas	Valdivia	370	UF 850 a UF 1.000	2009 - 2011
Barrio San Antonio	Casas	La Unión	326	UF 750 a UF 850	2009 - 2012
Vista Oeste	Casas	Osorno	569	UF 1.900 a UF 4.000	2006 - 2015
Alto Osorno	Casas	Osorno	129	UF 750 a UF 850	2009 - 2010
Mirasur	Casas	Osorno	1.180	UF 900 a UF 1.400	2006 - 2014
Lomas del Lago	Casas	Puerto Varas	231	UF 2.000 a UF 4.500	2006 - 2012
Mirador Austral	Casas	Puerto Montt	3.000	UF 1.400 a UF 4.000	2007 - 2022
Bosquemar, Refugio Urbano	Casas	Puerto Montt	4.400	UF 800 a UF 1.650	2007 - 2024
Artesanos de Alerce	Casas	Puerto Montt - Alerce	1.900	UF 600 a UF 1.000	2004 - 2015
Villa Estancia Austral	Casas	Coyhaique	530	UF 1.400 a UF 3.000	2009 - 2014
Jardín de la Patagonia	Casas	Punta Arenas	550	UF 1.250 a UF 1.800	2007 - 2013

⁸ Según datos de CBR Real Data del año 2009 (acumulado hasta el tercer trimestre de 2009), para las ciudades de Valdivia, Osorno, Puerto Varas y Puerto Montt.

ALMAGRO

Almagro ha concentrado su operación en el desarrollo de una gran oferta de departamentos en la Región Metropolitana y en la ciudad de Antofagasta. Posee desarrollos inmobiliarios en 8 de las comunas de Santiago, lo que le ha permitido consolidarse como una de las inmobiliarias líderes del sector, alcanzando una participación del 5,8% de las ventas, medidas en UF, del mercado de departamentos nuevos de las comunas/ciudades en las que participa⁹.

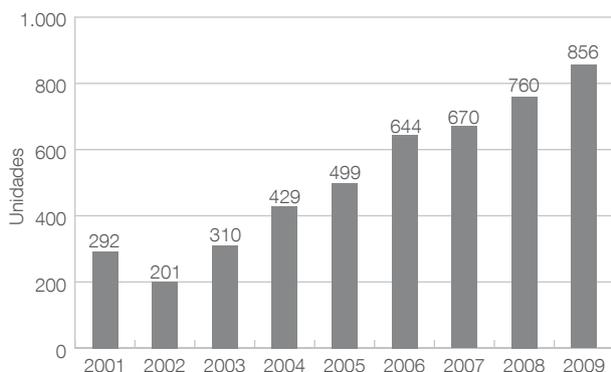
COMPOSICIÓN DE LA CARTERA DE PROYECTOS A LA VENTA ALMAGRO (UF)



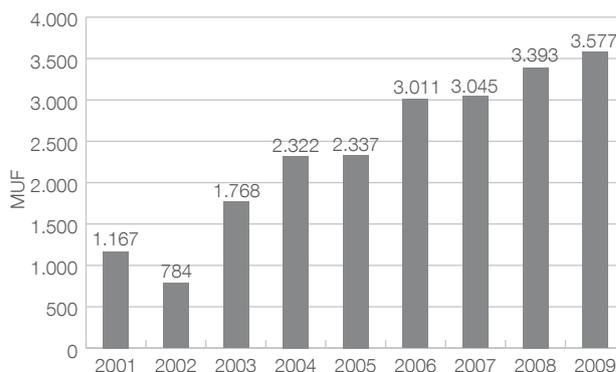
Dada la importancia de la ubicación de cada proyecto, Almagro al 31 de diciembre de 2009 poseía un banco de terrenos por construir de 112.000 m², los cuales incluían nuevas posiciones en prácticamente todas las comunas de Santiago en que la filial tiene presencia, en la ciudad de Concepción y Viña del Mar, lo que le asegura poder seguir desarrollando proyectos por los próximos años.

En el ejercicio 2009 la filial continuó sus desarrollos inmobiliarios, alcanzando un total de 47 proyectos activos. Éstos escrituraron un total de 856 unidades y generaron una facturación por venta de viviendas nuevas de MUF 3.577. Es destacable que estas cifras fueron las más altas de la historia de Almagro, consolidando la posición de la Compañía en el mercado inmobiliario y reforzando las sinergias obtenidas con su adquisición.

EVOLUCIÓN DE LAS UNIDADES FACTURADAS ALMAGRO



EVOLUCIÓN DE LA FACTURACIÓN DE VIVIENDAS ALMAGRO (Miles de UF)



⁹ Según datos de CBR Real Data del año 2009 (hasta el tercer trimestre) para la venta neta de departamentos nuevos en la Región Metropolitana.

Almagro lanzó ocho nuevos proyectos a la venta en el año 2009: Puyehue (ciudad de Antofagasta), Vivaldi (comuna de Las Condes), Candelaria (comuna de Vitacura), El Vigía (comuna de Lo Barnechea), El Alarife (comuna de Lo Barnechea), Punta Angamos (ciudad de Antofagasta), Aranjuez (comuna de San Miguel) y Las Flores (comuna de Providencia). Todos estos proyectos se espera alcancen ingresos por sobre los UF 3 millones en un plazo promedio de 3 años.

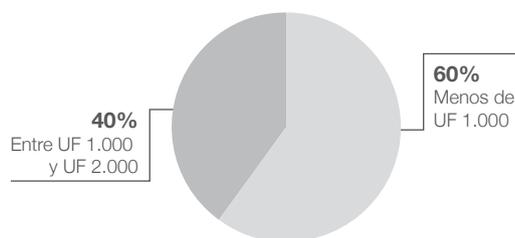
Almagro, al 31 de diciembre de 2009 contaba con 34 proyectos a la venta que iban desde las UF 1.000 hasta las UF 22.500.

PROYECTOS ACTUALMENTE EN DESARROLLO ALMAGRO	TIPO	CIUDAD - COMUNA	UNIDADES TOTALES DEL PROYECTO	PRECIOS	PLAZO DE DESARROLLO
Aranjuez	Dptos.	Santiago - San Miguel	162	UF 1.200 a UF 2.800	2009 - 2012
Atalaya	Dptos.	Santiago - Ñuñoa	168	UF 1.700 a UF 3.900	2007 - 2011
Blanco Encalada	Dptos.	Santiago Centro	285	UF 1.400 a UF 2.000	2005 - 2010
Blanco Encalada II	Dptos.	Santiago Centro	218	UF 1.000 a UF 3.200	2008 - 2011
Buonarroti	Dptos.	Santiago - Las Condes	36	UF 17.400 a UF 22.500	2007 - 2011
Burgos	Dptos.	Santiago - Huechuraba	61	UF 2.900 a UF 5.000	2005 - 2010
Calicanto	Dptos.	Santiago - Lo Barnechea	63	UF 3.900 a UF 5.900	2007 - 2011
Campanario	Dptos.	Santiago - Providencia	76	UF 3.600 a UF 3.600	2006 - 2010
Candelaria	Dptos.	Santiago - Vitacura	24	UF 16.000 a UF 22.200	2009 - 2011
Cascadas del Sur - Puyehue	Dptos.	Antofagasta	149	UF 2.500 a UF 6.500	2009 - 2012
Cascadas del Sur - Trancura	Dptos.	Antofagasta	113	UF 2.800 a UF 5.500	2008 - 2010
Chacabuco	Dptos.	Concepción	144	UF 1.400 a UF 4.100	2008 - 2012
Don Hernando	Dptos.	Santiago - Providencia	43	UF 5.700 a UF 6.000	2007 - 2010
Espoz 3300 - A	Dptos.	Santiago - Vitacura	30	UF 7.400 a UF 9.700	2008 - 2010
Espoz 3300 - B	Dptos.	Santiago - Vitacura	48	UF 7.700 a UF 9.200	2008 - 2010
Espoz 3300 - C	Dptos.	Santiago - Vitacura	28	UF 7.400 a UF 9.200	2008 - 2010
Espoz 3300 - F	Dptos.	Santiago - Vitacura	24	UF 7.500 a UF 7.800	2006 - 2010
Florenia	Dptos.	Santiago - San Miguel	52	UF 3.500 a UF 4.500	2007 - 2010
Jardines del Candil - El Alarife	Dptos.	Santiago - Lo Barnechea	32	UF 7.900 a UF 11.500	2009 - 2012
Jardines del Candil - El Comendador	Dptos.	Santiago - Lo Barnechea	64	UF 5.500 a UF 5.800	2006 - 2010
Jardines del Candil - El Sereno	Dptos.	Santiago - Lo Barnechea	32	UF 6.600 a UF 8.400	2006 - 2010
Jardines del Candil - El Vigía	Dptos.	Santiago - Lo Barnechea	63	UF 2.600 a UF 6.600	2009 - 2012
Las Flores	Dptos.	Santiago - Providencia	48	UF 2.400 a UF 6.600	2009 - 2011
Los Tres Antonios	Dptos.	Santiago - Ñuñoa	74	UF 1.600 a UF 3.200	2008 - 2010
Médici	Dptos.	Santiago - Las Condes	36	UF 14.300 a UF 14.700	2007 - 2010
Noruega 6445	Dptos.	Santiago - Las Condes	48	UF 7.500 a UF 8.900	2007 - 2010
Pérez Valenzuela	Dptos.	Santiago - Providencia	96	UF 1.800 a UF 3.200	2008 - 2010
Punta Angamos	Dptos.	Antofagasta	211	UF 1.900 a UF 3.400	2009 - 2012
Ramón Sotomayor	Dptos.	Santiago - Providencia	44	UF 4.500 a UF 6.300	2008 - 2010
Suecia 939	Dptos.	Santiago - Providencia	96	UF 4.400 a UF 4.400	2007 - 2010
Venecia	Dptos.	Santiago - San Miguel	143	UF 1.400 a UF 2.900	2007 - 2010
Verdi	Dptos.	Santiago - Las Condes	72	UF 8.100 a UF 10.400	2007 - 2011
Versailles	Dptos.	Santiago - San Miguel	66	UF 4.100 a UF 4.100	2005 - 2010
Vivaldi	Dptos.	Santiago - Las Condes	36	UF 11.700 a UF 14.600	2009 - 2012

PILARES

Empresas Socovesa, a través de su filial Inmobiliaria Socovesa V.S. (Pilares), logró consolidarse durante el año 2009 como una unidad de negocios más del grupo, concentrando su operación en la Región Metropolitana.

Pilares logró aprovechar los incentivos fiscales para la compra de viviendas entregados por el Gobierno durante el año 2009, desarrollando cuatro proyectos que lograron escriturar un total de 193 unidades, equivalentes a ingresos por MUF 200. Dichos proyectos consistieron en edificios de densidad media y alta, con precios promedio entre las UF 920 y las UF 1.050.



En relación a los terrenos, cabe destacar que por la naturaleza del negocio de Pilares, la filial compra un terreno, generalmente no muy grande, y comienza a desarrollar el proyecto en un lapso de tiempo inferior a un año, por lo que esta filial, al 31 de diciembre de 2009, no registraba un banco de terrenos activos.

Durante el año 2009, Pilares mantuvo 4 proyectos a la venta, todos con plazos de desarrollo de máximo 1,5 año, en cuatro importantes comunas de la ciudad de Santiago:

PROYECTOS ACTUALMENTE EN DESARROLLO PILARES	TIPO	CIUDAD - COMUNA	UNIDADES TOTALES DEL PROYECTO	PRECIOS	PLAZO DE DESARROLLO
Condominio Jardines de Vicuña	Dptos.	Santiago - Puente Alto	74	UF 820 a UF 1.050	2009
Condominio Mirador de Ossa	Dptos.	Santiago - La Cisterna	210	UF 770 a UF 1.360	2009 - 2010
Condominio Vista Los Andes y Vista Cordillera	Dptos.	Santiago - Renca	296	UF 870 a UF 950	2009 - 2010
Condominio Parque Balmaceda	Dptos.	Santiago - Quilicura	113	UF 890 a UF 1.030	2009 - 2010

Durante el año 2010, Inmobiliaria Socovesa V.S. espera lanzar nuevos proyectos que le permitan consolidar su operación y aumentar sus ingresos, de manera tal de seguir contribuyendo a la facturación del grupo en forma cada vez más importante.

NEGOCIO DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN

Aun cuando en el ejercicio 2009 el mercado de ingeniería y construcción continuó afectado por la crisis económica, éste tuvo áreas de negocios que lograron crecer: obras civiles, montaje y obras públicas.

SOCOICSA

Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. (Socoicsa) nace en el año 2003 como una extensión de la labor desarrollada por Empresas Socovesa en el área inmobiliaria, con el fin de proveer servicios de ingeniería y construcción, centrando su foco en la ejecución de proyectos para terceros de los sectores público y privado. Es así como Socoicsa ha ejecutado proyectos habitacionales, oficinas, infraestructura educacional y hospitalaria.

Durante el año 2009, Socoicsa experimentó importantes cambios pensando en su desarrollo y crecimiento futuro. Considerando la historia de la Compañía, a principios de año se trabajó fuertemente en una planificación estratégica de mediano y largo plazo, cuyo resultado fue la decisión de orientar la operación de Socoicsa a nichos de mercado y dejar, por ahora, el negocio de construcción de obras de carácter inmobiliario para terceros.

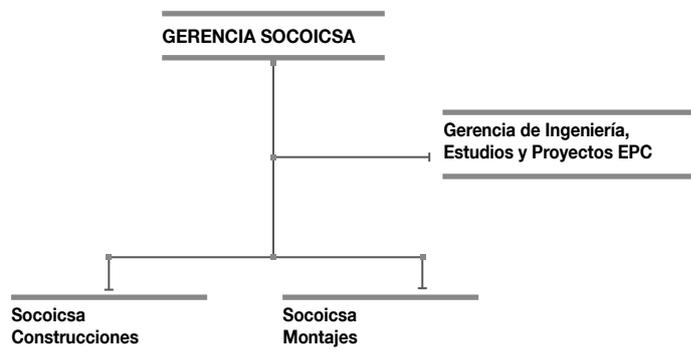
Asimismo, se redefinió la misión de la Compañía y se estableció que Socoicsa desarrollará proyectos de ingeniería y construcción en todo el territorio nacional, basados en un modelo de negocios sostenible en el tiempo, con un equipo humano de excelencia y comprometido. La filial mantendrá altos estándares de calidad y seguridad, respetando el medio ambiente, y entregando a sus clientes la confianza de contar con una empresa que sabe lo que hace y cumple lo que promete.

Los conceptos que definen los valores que impulsan el accionar de Socoicsa en el mercado son los siguientes:

- Transparencia y lealtad en las relaciones con los clientes.
- Profesionalismo y responsabilidad en la gestión de cada proyecto.
- Respeto por las personas.
- Cuidado del entorno y medio ambiente.

A mediados del año 2009, y producto de la misma redefinición estratégica, la empresa amplió su campo de acción, iniciando una participación activa en el estudio y ejecución de obras de montaje industrial para el sector energético, minero e industrial, obras marítimas, portuarias y proyectos EPC. Lo anterior respondió a la necesidad de consolidar a Socoicsa como un actor relevante en la industria de la ingeniería y construcción del país.

La nueva estructura de Socoicsa quedó conformada como sigue:



En cuanto a la operación de la filial durante el año 2009, se puede destacar que Socoicsa ejecutó y entregó ocho proyectos, equivalentes a 125.000 m² construidos, por un monto total de MUF 1.500, los cuales se detallan a continuación:

OBRA	MANDANTE	FECHA TÉRMINO
Ed. Ángel Cruchaga	Américo Vesp. Inm. S.A.	Mar-09
Ed. Concepto y Estilo	Imagina	Mar-09
Mall Los Dominicos	Inm. Paseo Los Dominicos	Mar-09
Colector Interceptor Rancagua	MOP - DOH	Abr-09
Mirador La Esperanza	Serviu - FNDR	Abr-09
Jardines Patagónicos, Etapa 1	Socovesa Valdivia	Sep-10
Ribera Río Las Minas	MOP - DOH	Sep-09
Estero D'Agostini	MOP - DOH	Dic-09

Asimismo, Socoicsa se adjudicó varios proyectos durante el ejercicio 2009 que le permitieron generar un backlog de MUF 1.500 para el año 2010. Dichas obras en ejecución por sumaalzada totalizan 61.000 m² de construcción, y son las siguientes:

PROYECTOS	MANDANTE	FECHA TÉRMINO
Hospital Cañete	S. Salud Arauco	Oct-10
Hospital Santa Cruz	S. Salud O'Higgins	Abr-10
Hospital Lota-Coronel	S. Salud Concepción	Feb-10
Costanera Estrecho	Serviu XII	Jun-10
Pavimentos Participativos	Serviu XII	Sep-10
Cesfam San Felipe	S. Salud Aconcagua	Jul-10
Estadio de Copiapó	Instituto Nacional del Deporte	Sep-10
Enjoy de Castro	Inmobiliaria Proyecto Integral Castro S.A.	Oct-10
Construcción Aceras Natales	Gobierno Regional de Magallanes y Antártica Chilena	Abr-10
Central Lautaro*	Comasa S.A.	Mar-11

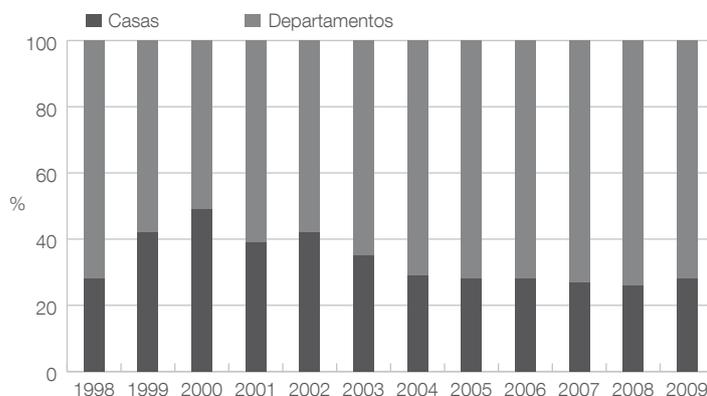
* Contrato en dos etapas, ingeniería y construcción por administración delegada.

TENDENCIAS DE LA INDUSTRIA

I. DEMANDA CRECIENTE POR DEPARTAMENTOS

Medido en unidades, se puede apreciar en Santiago una demanda creciente por departamentos por sobre la demanda de casas. Mientras el mercado de casas ha crecido a una tasa anual compuesta de 4,2%, el mercado de departamentos ha crecido a una tasa de 7,8% en los últimos 10 años. Esta diferencia es atribuible a diversos factores, entre los cuales se cuentan la disminución en el tamaño promedio de los grupos familiares, la búsqueda de soluciones habitacionales que otorguen mayor seguridad y ubicaciones más centrales y al hecho que, debido a la escasez de terrenos, muchos de los nuevos proyectos de casas corresponden a ubicaciones suburbanas.

EVOLUCIÓN VENTAS DE VIVIENDAS NUEVAS EN GRAN SANTIAGO (% EN UF)



Fuente: Collect

II. AUMENTO EN LAS EXIGENCIAS REGULATORIAS PARA EL SECTOR

Éstas se traducen tanto en una mayor cantidad de estudios y aprobaciones por entes reguladores para la realización de nuevos proyectos, como en mayores niveles de aportes a la infraestructura vial y mayores exigencias en las responsabilidades de postventa. Al mismo tiempo, han aumentado también los niveles de exigencia de la demanda inmobiliaria, requiriendo mejores estándares de construcción, servicios asociados (gimnasios, piscinas, parques, etc.) y una mejor calidad de los servicios de postventa.

III. PROFESIONALIZACIÓN Y ESPECIALIZACIÓN DE LA OFERTA

Cada vez se hace más necesaria la entrega de mejores servicios y una mayor segmentación en la oferta de productos, donde cada día cobran más importancia las marcas y la relación con el cliente.

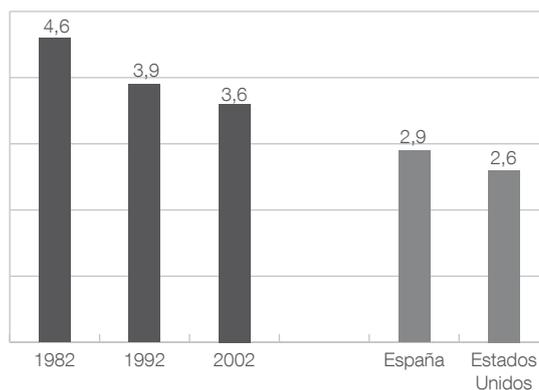
IV. DEMANDA DE PRODUCTOS DE MAYOR VALOR AGREGADO

Diversos estudios confirman que la vivienda es un bien superior y que, por lo tanto, a medida que el país se desarrolla y sus habitantes aumentan su nivel de ingreso disponible, la demanda por viviendas de mejor calidad también aumenta.

V. MENOR TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR Y CAMBIO EN LA BASE DEMOGRÁFICA

Cifras del Instituto Nacional de Estadísticas muestran una tendencia hacia un menor tamaño medio del hogar en Chile, reduciendo de 4,6 habitantes por hogar en 1982 a 3,6 en 2002. Esta tendencia es atribuible, entre otros factores, al mayor número de jóvenes independientes, al aumento de la participación laboral femenina y al mayor número de adultos retirados. Con los años, esta cifra ha tendido hacia los promedios de países desarrollados como España y Estados Unidos. De permanecer esta tendencia, la demanda por vivienda se vería aumentada.

TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR EN CHILE (PERSONAS POR HOGAR)



Fuente: INE Chile, INE (España), US Bureau of Concensus (2005)

Asimismo, proyecciones de la distribución de la población indican que la base demográfica en edades entre 20 y 55 años, segmento objetivo de la mayoría de los proyectos de las Empresas Socovesa, aumentará un 12% al año 2020.

VI. AUMENTO DE LA INVERSIÓN EN INFRAESTRUCTURA

Las proyecciones de la inversión en infraestructura de la Cámara Chilena de la Construcción para el año 2010 muestran que ésta se expandirá entre un 6% y un 8%, impulsada principalmente por proyectos en el sector privado y las concesiones de obras públicas.

4.2.5. FACTORES DE RIESGO

Los principales factores de riesgo que enfrenta la Compañía son:

I. CICLO ECONÓMICO

La venta de viviendas orientadas a los segmentos medios y altos depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas económicas del consumidor. Las decisiones de compra de viviendas son fuertemente influenciadas por las expectativas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de cumplir con pagos de créditos hipotecarios. Incrementos en las tasas de interés y el resultante aumento en el costo de crédito, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente afectar la demanda por viviendas mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos. 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.

II. COMPETENCIA

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

III. 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.

IV. REQUERIMIENTOS DE CAPITAL Y FINANCIAMIENTO

La naturaleza del negocio de Empresas Socovesa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. Socovesa S.A. depende de recursos propios y de la obtención de recursos de parte de terceros para financiar sus proyectos. El monto y el momento de realización de dichas inversiones dependen de las condiciones de mercado. Es posible que los niveles y las condiciones de financiamiento no sean satisfactorios para el desarrollo rentable de proyectos.

V. REGULACIÓN EN MATERIA DE DESARROLLO INMOBILIARIO Y CONSTRUCCIÓN

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

VI. DISPONIBILIDAD DE TERRENOS

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

VII. TIPO DE CAMBIO Y PRECIO DE *COMMODITIES*

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

4.2.6. POLÍTICAS DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

Las políticas de inversión y financiamiento aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 28 de abril de 2009, buscan optimizar los recursos propios disponibles, sin perjuicio de evaluar la pertinencia de obtener recursos de terceros para determinadas operaciones que así lo ameriten. En concreto, esto se traduce en lo siguiente:

TERRENOS

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 Compañía 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 y departamentos.

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 Compañía cuenta con una sólida cartera de terrenos por desarrollar, distribuida en las distintas filiales inmobiliarias de la siguiente manera:

STOCK DE TERRENOS SOCOVESA S.A. POR FILIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

	N° DE TERRENOS	SUPERFICIE (M ²)	VALOR LIBRO AL 31/12/09 (UF)
Socovesa Santiago*	18	8.619.439	5.694.031
Socovesa Temuco	35	2.516.333	1.112.501
Socovesa Valdivia	26	5.055.322	923.162
Almagro	18	112.371	1.374.059
Total	97	16.303.465	9.103.753

* Incluye terrenos *off balance* de Renca y San Bernardo

Nota: Los terrenos de Pílares ya están siendo construidos por lo que se registran en la cuenta Existencias bajo el concepto de Obras en Ejecución

El stock de terrenos es suficiente para asegurar el equilibrio entre la disponibilidad de terrenos con potencial inmobiliario y el costo financiero asociado.

CAPITAL DE TRABAJO ÁREA INMOBILIARIA

A diferencia de la mayoría de las compañías de la industria, 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 Compañía 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.

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 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 otorgados por instituciones bancarias.

4.2.7. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

UTILIDAD DISTRIBUIBLE

La utilidad distribuable del ejercicio 2009 es la siguiente:

MILES DE PESOS	
Utilidad del ejercicio	\$ 1.540.937
Amortización mayor valor de inversiones (menos)	\$ -
Utilidad distribuable	\$ 1.540.937

POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La Junta General Ordinaria de Accionistas estableció como política de dividendos el repartir anualmente, a lo menos, el 30% de las utilidades líquidas distribuibles de la Sociedad de cada ejercicio, pagando eventualmente dividendos provisorios, en caso que la marcha de los negocios de la Compañía así lo permita y que el Directorio determine su pertinencia.

El siguiente cuadro muestra los dividendos por acción pagados durante los últimos años¹⁰.

DIVIDENDOS CON CARGO A LAS UTILIDADES DEL AÑO	FECHA DE PAGO	TOTAL DIVIDENDO	Nº DE ACCIONES	DIVIDENDO POR ACCIÓN
2004	27 de diciembre, 2005	\$ 6.119.204.000	917.935.691	\$ 6,67
2005	31 de mayo, 2006	\$ 6.500.000.000	917.935.691	\$ 7,08
2006	14 de mayo, 2007	\$ 4.005.459.594	917.935.691	\$ 4,36
	4 de octubre, 2007	\$ 3.859.421.463	917.935.691	\$ 4,20
2007	25 de abril, 2008	\$ 6.242.072.024	1.223.935.691	\$ 5,10
2008	27 de mayo, 2009	\$ 2.447.871.382	1.223.935.691	\$ 2,00

¹⁰ No se pagaron dividendos con cargo a las utilidades de los años 2001 y 2003

RESPONSABILIDAD SOCIAL EMPRESARIAL

La responsabilidad social para Empresas Socovesa es un tema ético que dice relación con el cumplimiento de las normas elementales de justicia interna y externa de la empresa. Esto se traduce en acciones concretas que permiten generar valor y progreso no sólo para la empresa sino también para el país.

Ser una organización socialmente responsable implica una preocupación especial por sus trabajadres, la comunidad, y el medio ambiente. Esto está fuertemente ligado a los valores de la Sociedad –seriedad, justicia, excelencia y confianza– y al objetivo de entregar productos de alta calidad para mejorar así la calidad de vida de las personas.

5.1. NUESTROS COLABORADORES

Empresas Socovesa está consciente de que el éxito de su negocio está estrechamente vinculado con el grado de satisfacción de sus trabajadores, por lo que nuevamente se realizó un extenso programa de capacitación a los trabajadores y empleados, enfocándose en temas de seguridad y prevención de riesgos y en habilidades técnicas específicas. Es así como el año 2009 se capacitaron 4.782 trabajadores, con aproximadamente 62.377 horas de estudio. El 86% de los beneficiados fueron trabajadores de obras, un 10% técnicos y administrativos y un 4%, profesionales.

Adicionalmente, se realizaron cursos para cónyuges o parejas de los trabajadores de obras en diferentes oficios, tales como: repostería y pastelería, peluquería, corte y confecciones, entre otros. Este programa favoreció a 104 mujeres, permitiéndoles aportar al ingreso del hogar y realizarse personalmente.

En el constante compromiso de Empresas Socovesa de ser responsables en el aporte a la sociedad, este año se acordó colaborar en los programas de inclusión y reinserción laboral, destacando la obtención del Premio Inclusión Social de las Personas con Discapacidad otorgado por el Gobierno de Chile a la filial Temuco, a través de Fonadis en diciembre de 2009.

Por su parte, Almagro continuó desarrollando el proyecto piloto de evaluación de competencias laborales, programa que busca favorecer las oportunidades de aprendizaje continuas de los trabajadores de la Compañía, su reconocimiento y valorización.

Este proyecto forma parte del Sistema Nacional de Certificación de Competencias Laborales impulsado por el Servicio Nacional de Capacitación y Empleo (SENCE) y el Programa Chile Califica, y contó con la organización de la Fundación Chile y la Cámara Chilena de la Construcción. En el año 2009 se evaluaron las competencias laborales de 104 trabajadores, principalmente del área directiva de las obras (jefes de obra, capataces, jefes de bodega, operadores de grúa y administrativos).

Adicionalmente, Socovesa Temuco, Socovesa Valdivia y Almagro¹¹ mantuvieron el convenio de salud con la Corporación de Salud Laboral de la Cámara Chilena de la Construcción, que cuenta con el aporte mensual de la empresa y está orientado a todos los trabajadores de obra con más de un año de antigüedad en la empresa, por el cual acceden a reembolsos en sus prestaciones de salud y prestaciones en centros de salud dental para todo su grupo familiar.

¹¹ Para Almagro, este fue el primer año del convenio

Finalmente, en noviembre de 2009 la filial Socovesa Temuco recibió el Premio a la Responsabilidad Social Empresarial de parte de la Cámara Chilena de la Construcción. Los meritos que hicieron posible esta importante distinción fueron sus políticas de prevención de riesgos, la capacitación, becas de estudios para alumnos de la Araucanía, y el apoyo constante que realiza a la Corporación Educacional Emprender. Este premio es un reconocimiento a la filosofía de Empresas Socovesa que pone el acento en la persona como eje central del quehacer empresarial.

5.2. NUESTROS CLIENTES Y PROVEEDORES

El compromiso con los clientes implica estar constantemente innovando y mejorando los estándares de las viviendas y obras, de modo de poder entregar siempre productos de la más alta calidad, en forma eficiente y responsable, acompañado de un buen servicio no sólo durante la experiencia de la compra sino también en la postventa.

Bajo esta perspectiva es que la Compañía se ha auto impuesto una certificación de calidad externa de los procesos de construcción en todas las obras de Socovesa Valdivia. Desde hace 6 años ha establecido un convenio con entidades certificadoras externas, específicamente con IDIEM de Universidad de Chile y con CIVA perteneciente a la Universidad Austral de Chile, con las que se han certificado a diciembre de 2009 un total de 5.844 viviendas.

Otro de los factores relevantes para Empresas Socovesa se refiere al buen trato que se debe tener con la red de trabajadores externos de la empresa. La política de la Compañía hacia sus proveedores y contratistas aplicada durante el segundo año del Proyecto de Desarrollo de Proveedores (programa que busca apoyar a microempresarios de la construcción en temas relacionados con la gestión, administración y emprendimiento de sus negocios), se materializó en Socovesa Valdivia a través de 6 talleres impartidos por trabajadores de la Compañía, relacionados con el desarrollo de herramientas para la gestión, que contó con la participación de 40 proveedores.

5.3. NUESTRO COMPROMISO CON LA COMUNIDAD Y MEDIO AMBIENTE

Al momento de planificar un nuevo proyecto, el respeto del entorno donde éste será desarrollado y el equilibrio con las inquietudes y necesidades de los vecinos, pasa a ser un requisito adicional para Empresas Socovesa.

En el marco del convenio entre la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) y Un Techo para Chile, que busca proporcionar a las inmobiliarias la oportunidad de traspasar sus conocimientos técnicos y de gestión en la construcción de viviendas definitivas a personas que se encuentran en riesgo social, es que Socovesa participó activamente en la construcción de 150 viviendas unifamiliares en la comuna de Lampa.

La construcción se llevó a cabo durante el año 2009, y de esta manera se logaron erradicar dos campamentos de la comuna de Lampa, contribuyendo a entregar un mejor estándar de vida a 150 familias de la comuna, no descartando la construcción de un mayor número de viviendas bajo el mismo programa en el futuro.

Asimismo, el año 2009 la Compañía también apoyó el desarrollo cultural y ambiental del país, concentrándose principalmente en dos áreas:

APOYO A LA EDUCACIÓN

Empresas Socovesa cree en la importancia de ofrecer una educación de calidad a los niños chilenos como medio de superación social, cultural y económica.

Es por esto que desde hace ya 15 años Empresas Socovesa ha venido apoyando a la Corporación Educacional y Cultural Emprender. Esta organización, presidida por Eduardo Gras, nació en 1994 y cuenta con cinco colegios –3 en Santiago, 1 en Temuco y 1 en Osorno– que atienden a más de 4.500 alumnos, brindando educación parvularia, básica y media¹².

¹² Los Colegios ubicados en Santiago y en Osorno cuentan con educación completa; el de Temuco proporciona sólo educación parvularia y básica.

En el año 2009 se materializó la negociación entre el Fisco y Socovesa, litigantes de un terreno aledaño al colegio Emprender ubicado en Temuco, mediante la cual las partes acordaron desistirse del pleito y el Ministerio de Bienes Nacionales entregó dicho terreno a título gratuito a la Corporación Emprender para desarrollar en él la educación media de dicho colegio.

Al igual que en años anteriores, un aporte significativo a esta obra lo hicieron los trabajadores de Empresas Socovesa, algunos de los cuales aportan cuotas mensuales como socios colaboradores, especialmente en las filiales de Santiago y Temuco, y otros aportaron con su trabajo profesional en materias específicas, tales como apoyo en temas legales, en el desarrollo de la infraestructura de los colegios, en reparaciones y mantención, y en la evaluación de proyectos o en la realización de trámites importantes para la Corporación.

Adicionalmente al apoyo a la Corporación Emprender, la Compañía entrega becas a estudiantes de excelencia de escasos recursos pertenecientes a la IX Región del país, apoyándolos para que puedan estudiar en la universidad y de esta forma logren obtener un título profesional que les permita aportar e insertarse en la sociedad chilena. Durante el año 2009 se mantuvo el apoyo económico a 10 estudiantes de la región.

APOYO AL MEDIO AMBIENTE

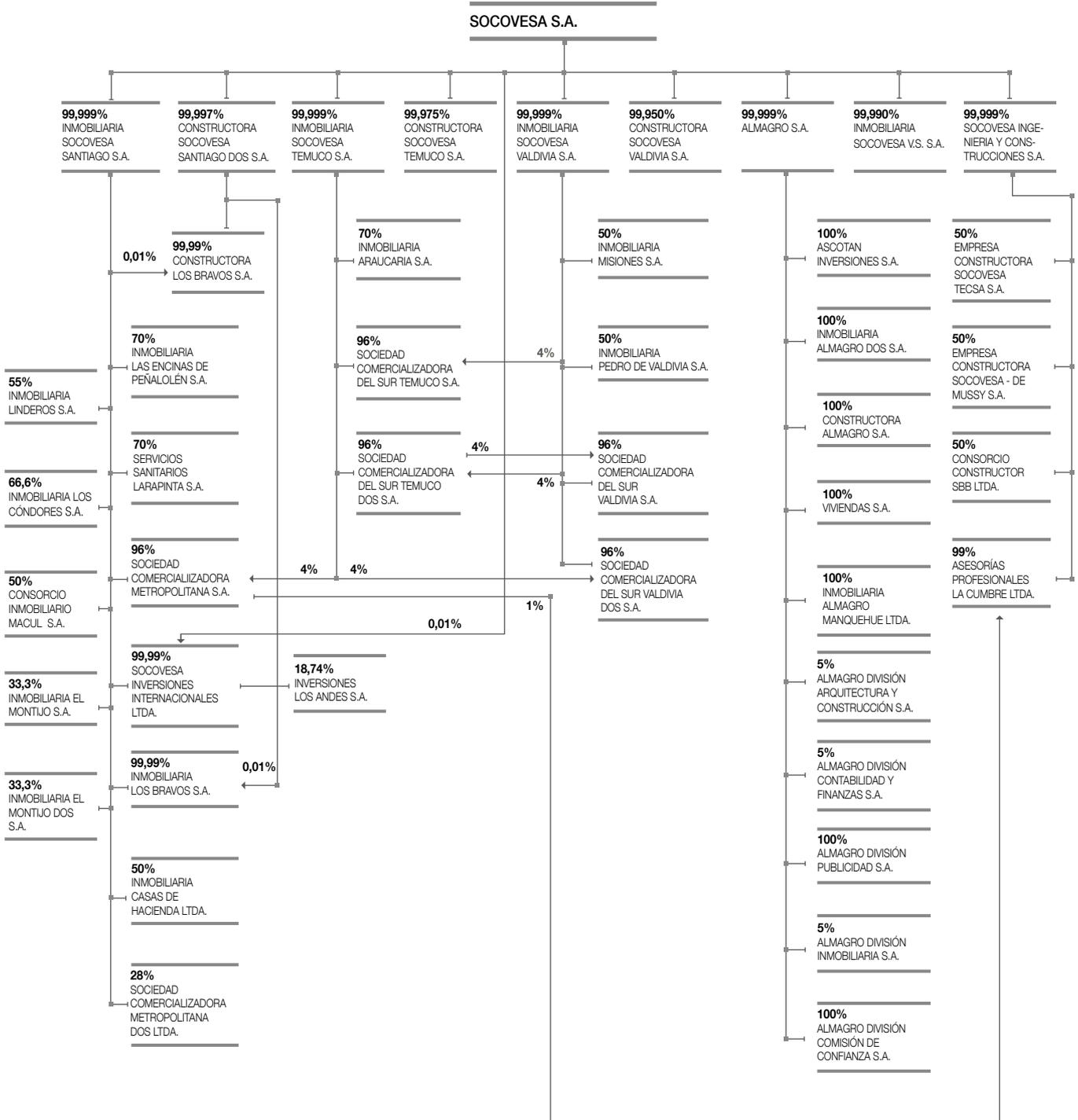
Parque Urbano El Bosque de Valdivia es el mejor ejemplo de coherencia y respeto al medio ambiente que fomenta Empresas Socovesa en Valdivia. En los alrededores del denominado Barrio El Bosque, la Compañía reservó 10,5 hectáreas de bosque nativo como un aporte a la conservación, protección y restauración de nuestras especies nativas de flora y fauna.

Esta reserva se ha convertido en centro de educación ambiental, junto con ser el punto de reciclaje más importante de Valdivia. Parque Urbano El Bosque es un ejemplo de convivencia, ya que ha sido exitosamente administrado desde el 2004 por los vecinos del sector, bajo la denominación de Comité Ecológico Lemu Lahuén. El parque, abierto a la comunidad, cuenta con infraestructura idónea, como una red de senderos, puentes sobre los humedales, un mirador, agua potable, una oficina de administración y la sala multiuso "La Semilla".

Asimismo, durante el año 2009, Socovesa Temuco mantuvo el acuerdo de producción limpia en la construcción de sus proyectos en la ciudad de Concepción. Este acuerdo fue suscrito a fines del año 2007, en conjunto con la Intendencia de la VIII Región, la Seremi de Vivienda, la Seremi de Salud, la Dirección de la Comisión Nacional del Medio Ambiente, el Consejo Nacional de Producción Limpia, la Asociación de Municipalidades de la Región del Bío Bío y la Cámara Chilena de la Construcción Delegación Regional Concepción, y permite fortalecer la gestión ambiental preventiva sobre la contaminación, en especial para el Gran Concepción que está declarado zona saturada de emisiones contaminantes. Socovesa Temuco asumió el trabajar medidas de prevención y control ambiental en la gestión productiva de sus proyectos en dicha ciudad, mejorando los estándares de los productos y la competitividad en el mercado local.

FILIALES Y COLIGADAS

6.1. Estructura de la Sociedad



6.2. IDENTIFICACIÓN DE LAS COMPAÑÍAS FILIALES

INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.

La sociedad fue constituida por escritura pública de fecha 01 de junio de 1995, otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres. El extracto de constitución se inscribió en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a Fojas 12.427, N° 10.117, Año 1995, y fue publicado en el Diario Oficial con fecha 10 de junio de 1995.

Tipo de Sociedad	Sociedad Anónima Cerrada
RUT	96.757.030-3
Dirección	Eliodoro Yáñez 2962, Providencia - Santiago
Teléfono	(56 2) 520-4100
Capital Suscrito y Pagado	M\$ 35.342.892
Participación de Socovesa S.A.	99,999%
Proporción del activo individual	22,5%
Gerente y Representante Legal	Cristóbal Mira Fernández
Directorio	Eduardo Gras Díaz (Presidente) Cristián Hartwig Bisquertt (Vicepresidente ejecutivo) Javier Gras Rudloff Christian Dabovich Gras Justino Negrón Bornand

OBJETO SOCIAL

Efectuar inversiones y negocios inmobiliarios, para lo cual podrá adquirir y enajenar, a cualquier título, bienes raíces urbanos y rurales; desarrollar proyectos inmobiliarios de cualquier naturaleza, pudiendo efectuar su explotación bajo la forma de compraventa, loteos habitacionales, comerciales o industriales, urbanizaciones, construcciones de edificios, casas, locales, estacionamientos, oficinas o departamentos y en general explotarlos directamente o por terceros en cualquier forma; dar y recibir en arrendamiento, en leasing, subarrendar y adquirir, dar y ceder a terceros, a cualquier título, el uso y el goce de bienes raíces; participar en concesiones de obras públicas, municipales o de cualquier tipo, como asimismo en toda clase de sociedades que tengan objetos similares o relacionados con los anteriores; la inversión y reinversión de toda clase de bienes incorporales muebles y en general administrar las distintas inversiones sociales y percibir sus frutos; la prestación de servicios profesionales de gerencia, gerencia de marketing, gerencia de contabilidad, gerencia de ventas, gerencia de operaciones inmobiliarias, gerencia de recursos humanos, gerencia de negocios y gerencia de atención a clientes, sólo a sociedades relacionadas, o integrantes del mismo Holding; asesoría gerencial inmobiliaria, financiera, de marketing, contable y gestión administrativa.

CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.

La sociedad fue constituida a raíz de la División de la Sociedad "Constructora Socovesa Santiago S.A.", acordada en su Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 31 de marzo de 2004, reducida a escritura pública de fecha 07 de mayo de 2004, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso. El extracto fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a Fojas 15.639, N° 11.776, Año 2004, y publicado en el Diario Oficial el 31 de mayo de 2004.

Tipo de Sociedad	Sociedad Anónima Cerrada
RUT	99.558.680-0
Dirección	Eliodoro Yáñez 2962, Providencia - Santiago
Teléfono	(56 2) 520-4250

Capital Suscrito y Pagado	M\$ 1.564.772
Participación de Socovesa S.A.	99,997%
Proporción del activo individual	0,3%
Gerente y Representante Legal	Francisco Castañeda Uquillas
Directorio	Cristián Hartwig Bisquertt (Presidente) Mario Moya Bonomi Christian Dabovich Gras Javier Gras Rudloff Rodrigo Gras Rudloff

OBJETO SOCIAL

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, puentes, aeropuertos, movimientos de tierra; la urbanización y dotación de inmuebles, urbanos o rurales; la prestación de toda clase de servicios y asesorías en materias y negocios inmobiliarios, pudiendo asesorar, proyectar, planificar, organizar, dirigir y administrar todo tipo de obras y; la compra, venta, administración, arrendamiento y la comercialización en general de toda clase de bienes inmuebles o de derechos en ellos y; el desarrollo y promoción, por cuenta propia o ajena de negocios inmobiliarios.

INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.

La sociedad fue constituida por escritura pública de fecha 21 de noviembre de 1995, otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres. Su extracto fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Temuco a Fojas 859, N° 666, Año 1995, y publicado en el Diario Oficial el 12 de diciembre de 1995.

Tipo de Sociedad	Sociedad Anónima Cerrada
RUT	96.776.320-9
Dirección	Manuel Bulnes 655 of. 13, Temuco
Teléfono	(56 45) 299.800
Capital Suscrito y Pagado	M\$ 26.132.596
Participación de Socovesa S.A.	99,999%
Proporción del activo individual	16,0%
Gerente y Representante Legal	Raúl Molina Colvín
Directorio	Justino Negrón Bornand (Presidente) Cristián Hartwig Bisquertt (Vicepresidente ejecutivo) Javier Gras Rudloff José Eduardo Gras Rudloff Raúl Molina Colvín (Director Gerente)

OBJETO SOCIAL

Efectuar inversiones y negocios inmobiliarios, para lo cual podrá adquirir y enajenar, a cualquier título, bienes raíces urbanos y rurales; desarrollar proyectos inmobiliarios de cualquier naturaleza, pudiendo efectuar su explotación bajo la forma de compraventa, loteos habitacionales, comerciales o industriales, urbanizaciones, construcciones de edificios, casas, locales, estacionamientos, oficinas o departamentos y en general explotarlos directamente o por terceros en cualquier forma; dar y recibir en arrendamiento, leasing, subarrendar y adquirir, dar y ceder a terceros, a cualquier título, el uso y goce de bienes raíces; participar en concesiones de obras públicas, municipales o de cualquier tipo, como asimismo en toda clase de sociedades que tengan objetos similares o relacionados con los anteriores; la inversión y reinversión de toda clase de bienes incorporales muebles y en general administrar las distintas inversiones sociales y percibir sus frutos.

CONSTRUCTORA SOCOVESA TEMUCO S.A.

La sociedad fue constituida por escritura pública de fecha 08 de noviembre de 1996, otorgada en la Notaría de Temuco de don Juan Antonio Loyola Opazo. El extracto de constitución fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Temuco a Fojas 921 vuelta, N° 664, Año 1996, y publicado en el Diario Oficial el 25 de noviembre de 1996.

Tipo de Sociedad	Sociedad Anónima Cerrada
RUT	96.797.930-9
Dirección	Manuel Bulnes 655 Of. 13, Temuco
Teléfono	(56 45) 299.800
Capital Suscrito y Pagado	M\$ 1.085.541
Participación de Socovesa S.A.	99,975%
Proporción del activo individual	0,4 %
Gerente y Representante Legal	Rodrigo Alonso Bolzoni
Directorio	José Eduardo Gras Rudloff (Presidente) Rodrigo Alonso Bolzoni (Director Gerente) Miguel Ballester Laferte Mauricio Mardones Negrón Roberto Gemppl Glaser

OBJETO SOCIAL

La actividad de construcción por cuenta propia o ajena; la proyección, estudio, y ejecución de obras civiles, edificaciones e instalaciones; adquisición, loteo, subdivisión de bienes inmuebles, su urbanización y comercialización de cualquier forma, así como todos los actos y negocios relacionados con la construcción. Realización de estudios y asesorías técnicas y económicas relacionadas con la construcción, adquisición y enajenación de viviendas, realización de proyectos de arquitectura y cálculos para terceros; asesorías, evaluación de proyectos, informes prestados a terceros. Adquisición, venta, permuta o arriendo de bienes muebles o derechos sobre ellos, su administración y explotación de cualquier forma. La inversión y reinversión en bienes incorporales muebles, su administración y percepción de frutos. La adquisición, enajenación y gravamen acciones y derechos de sociedades, bonos o deventures y cualesquiera otros valores de renta fija o variable.

INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.

La sociedad fue constituida por escritura pública de fecha 21 de noviembre de 1995, otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres. El extracto de constitución fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, a fojas 480, N° 315, Año 1995, y publicado en el Diario Oficial el 12 de diciembre de 1995.

Tipo de Sociedad	Sociedad Anónima Cerrada
RUT	96.782.090-3
Dirección	General Lagos N°837, Valdivia
Teléfono	(56 63) 236.200
Capital Suscrito y Pagado	M\$ 30.132.814
Participación de Socovesa S.A.	99,999%
Proporción del activo individual	18,6%
Gerente y Representante Legal	Andrés Villagrán Hinostrza
Directorio	Justino Negrón Bornand (Presidente) Cristián Hartwig Bisquertt Rodrigo Gras Rudloff Alfonso Jaraba Villanueva Montserrat Gras Rudloff

OBJETO SOCIAL

Efectuar inversiones y negocios inmobiliarios, para lo cual podrá adquirir y enajenar, a cualquier título, bienes raíces urbanos y rurales; desarrollar proyectos inmobiliarios de cualquier naturaleza, pudiendo efectuar su explotación bajo la forma de compraventa, loteos habitacionales, comerciales o industriales, urbanizaciones, construcciones de edificios, casas, locales, estacionamientos, oficinas o departamentos y en general explotarlos directamente o por terceros en cualquier forma; dar y recibir en arrendamiento, en leasing, subarrendar y adquirir, dar y ceder a terceros a cualquier título, el uso y el goce de bienes raíces; participar en concesiones de obras públicas, municipales o de cualquier tipo, como asimismo en toda clase de sociedades que tengan objetos similares o relacionados con los anteriores; la inversión y reinversión de toda clase de bienes incorporales muebles y en general administrar las distintas inversiones sociales y percibir sus frutos.

CONSTRUCTORA SOCOVESA VALDIVIA S.A.

La sociedad fue constituida por escritura pública de fecha 29 de octubre de 1996, otorgada en la Notaría de Valdivia de doña Carmen Podlech Michaud. El extracto de constitución fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia a Fojas 378, N° 284, Año 1996, y publicado en el Diario Oficial el 30 de noviembre de 1996.

Tipo de Sociedad	Sociedad Anónima Cerrada
RUT	96.791.150-K
Dirección	General Lagos N°837, Valdivia
Teléfono	(56 63) 236.200
Capital Suscrito y Pagado	M\$ 790.070
Participación de Socovesa S.A.	99,950%
Proporción del activo individual	0,6%
Gerente y Representante Legal	Andrés Villagrán Hinostrza
Directorio	Montserrat Gras Rudloff (Presidente) Gerardo Cifuentes Toledo José Rubén Carrasco Rubilar Eusebio Gutiérrez Aravena Ricardo Hernández Medina

OBJETO SOCIAL

La actividad de la construcción por cuenta propia o ajena; la proyección, estudio y ejecución de toda clase de obras civiles y edificaciones e instalaciones. La adquisición, loteo y subdivisión de todo tipo de bienes inmuebles, su urbanización y comercialización en cualquier forma así como todos los actos y negocios relacionados directa o indirectamente con la actividad de la construcción. La realización de estudios y prestación de asesorías técnicas, económicas y financieras relacionadas tanto con la especialidad de la construcción como con la adquisición y enajenación de las viviendas, la realización de proyectos de arquitectura y cálculos solicitados por otras empresas y en general la prestación de toda clase de asesorías, evaluación de proyectos, análisis, preparación de informes y otros servicios prestados a terceros. La adquisición, venta, permuta o arriendo de toda clase de bienes corporales inmuebles o de derechos sobre ellos, su administración y explotación en cualquiera de sus formas. La inversión y reinversión de toda clase de bienes incorporales muebles, su administración y percepción de frutos; la adquisición, enajenación y gravamen de acciones o derechos de sociedades, bonos o deventures y cualesquiera otros valores de renta fija variable.

ALMAGRO S.A.

La sociedad fue constituida en la ciudad de Santiago, bajo la razón social de Inversiones del Este Limitada, por escritura pública de fecha 10 de noviembre de 1981, otorgada ante Notario Don Raúl Undurraga Laso. Extracto de su estatuto social se inscribió a fojas 20.965, número 11.556 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1981. El extracto de la escritura se publicó en el Diario Oficial N°31.116 con fecha 14 de noviembre de 1981.

Sin perjuicio de lo mencionado anteriormente, durante el mes de diciembre de 2007, Almagro S.A. solicitó a la S.V.S. la cancelación de su inscripción en esta institución, debido a que los Estados Financieros de Almagro S.A. son informados por su matriz, Socovesa S.A. El 08 de febrero de 2008, la Superintendencia de Valores y Seguros autorizó la cancelación de la inscripción de la Sociedad en el registro de valores.

Tipo de Sociedad	Sociedad Anónima Cerrada
RUT:	88.452.300-1
Dirección:	Padre Mariano 277, Piso 8, Providencia, Santiago
Teléfono	(56 2) 372.6672
Capital Suscrito y Pagado	M\$ 32.058.913
Participación de Socovesa S.A.	99,999%
Proporción del activo individual	56,7%
Gerente y Representante Legal	Mauricio Varela Labbé
Directorio	Hugo Ovando Zeballos (Presidente) René Castro Delgado Christian Dabovich Gras Javier Gras Rudloff

OBJETO SOCIAL

La compra, venta, comercialización, explotación y administración de todo tipo de bienes corporales inmuebles; la Inversión en toda clase de bienes corporales e incorporales muebles, su administración y explotación; el diseño, desarrollo, implementación y comercialización en cualesquiera de sus formas de todo tipo de loteos, edificaciones, su administración y explotación, y, efectuar estudios de mercado y/o asesorías en el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.

La sociedad fue constituida por escritura pública de fecha 26 de junio de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Antonieta Mendoza Escalas. El extracto de constitución fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a Fojas 30.357, N° 20.875, Año 2008, y publicado en el Diario Oficial el 07 de julio de 2008.

Tipo de Sociedad	Sociedad Anónima Cerrada
RUT	76.026.047-9
Dirección	Eliodoro Yáñez 2962 – Providencia, Santiago
Teléfono	(56 2) 520.4322
Capital Suscrito y Pagado	M\$ 2.063.186
Participación de Socovesa S.A.	99,990%
Proporción del activo individual	0,9%
Gerente y Representante Legal	Encarnación Canalejo Saavedra
Directorio	Cristián Hartwig Bisquertt (Presidente) Rene Castro Delgado Javier Gras Rudloff Cristóbal Mira Fernández Blas Troncoso Montegú

OBJETO SOCIAL

La realización y desarrollo de toda clase de inversiones, negocios y proyectos inmobiliarios, mediante la compra, venta, cesión, arriendo, subdivisión, loteo y explotación, bajo cualquier forma o modalidad, de toda clase de bienes raíces urbanos y rurales, ya sea para fines habitacionales u otros, así como también la construcción, promoción y venta de edificios y viviendas, acogidas o no a sistemas de franquicias tributarias especiales o subsidios habitacionales. La captación de ofertas y la intermediación entre oferentes y demandantes de viviendas económicas y sociales, así como también la creación de cooperativas destinadas a la promoción, divulgación y construcción de las mismas. El diseño, desarrollo, ejecución, construcción y comercialización, por cuenta propia o ajena, de proyectos inmobiliarios que se realicen en cumplimiento de las normas legales vigentes dictadas para el desarrollo de programas especiales de construcción de viviendas sociales y económicas, y sistemas de subsidios habitacionales. La prestación de toda clase de servicios y asesorías en materias inmobiliarias y de la construcción. La realización de inversiones en toda clase de bienes muebles o inmuebles, sean corporales o incorporales, en especial, en efectos de comercio, bonos, acciones y, en general, en toda clase de valores mobiliarios, y la administración de estas inversiones y sus frutos.

SOCOVESA INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES S.A.

La sociedad fue constituida por escritura pública de fecha 12 de junio de 1996, otorgada en la Notaría de Santiago de don Andrés Rubio Flores. El extracto de constitución fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a Fojas 15.684, N° 12.184, Año 1996, y publicado en el Diario Oficial el 03 de julio de 1996.

Tipo de Sociedad	Sociedad Anónima Cerrada
RUT	96.789.820-1
Dirección	Eliodoro Yáñez 2962 – Providencia, Santiago
Teléfono	(56 2) 520.4160
Capital Suscrito y Pagado	M\$ 11.430.336
Participación de Socovesa S.A.	99,999%
Proporción del activo individual	4,9%
Gerente y Representante Legal	René Castro Delgado
Directorio	Francisco Castañeda Uquillas (Presidente) Rodrigo Gras Rudloff Miguel Simián Laserre René Castro Delgado Andrés Villagrán Hinostrza

OBJETO SOCIAL

La planificación, diseño y ejecución, por cuenta propia o ajena, de toda clase de obras civiles y construcciones, sean públicas o privadas. La elaboración de todo tipo de proyectos de ingeniería y arquitectura, así como la dirección, supervisión y asesoramiento en la ejecución de todo tipo de obras civiles y construcciones. Para el cumplimiento del objeto social, la sociedad podrá realizar por sí o por medio de terceros, todas o cualesquiera de las actividades de construcción, mantenimiento, operación, explotación, estudios preliminares de demanda, de factibilidad técnica, de financiamiento y otros.



ANTECEDENTES

FINANCIEROS

7.1. Estados Financieros Consolidados Socovesa S.A.	43
7.2. Análisis Razonado Consolidado	81
7.3. Estados Financieros Individuales Socovesa S.A.	90
7.4. Análisis Razonado Individual	112
7.5. Estados Financieros de Empresas Filiales	118

Estados Financieros Consolidados Socovesa S.A.

Informe de los Auditores Independientes

Deloitte.

A los señores Accionistas de Socovesa S.A.

Hemos auditado los balances generales consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y los correspondientes estados consolidados de resultados y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas) es responsabilidad de la administración de Socovesa S.A. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, basada en las auditorías que efectuamos. No hemos auditado los estados financieros al 31 de diciembre de 2009, de las coligadas indirectas Inversiones Los Andes S.A. e Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda., representando la inversión indirecta de la Sociedad en estas coligadas un 0,43% en 2009 del total de activos. Además, no hemos auditado los estados financieros al 31 de diciembre de 2008 de las coligadas indirectas Inversiones Los Andes S.A., Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda. e Inmobiliaria Los Bravos S.A., representando la inversión indirecta de la Sociedad en estas coligadas un 0,5% en 2008 del total de activos. Dichos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados, y nuestra opinión aquí expresada, en lo que se refiere a los importes incluidos de las coligadas indirectas Inversiones Los Andes S.A., Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda. e Inmobiliaria Los Bravos S.A., se basa únicamente en los informes emitidos por esos auditores. El Análisis Razonado y los Hechos Relevantes adjuntos no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a los mismos.

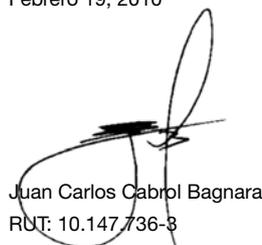
Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de errores significativos.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

En nuestra opinión, basada en nuestras auditorías y en los informes de otros auditores, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y los resultados de sus operaciones y el flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.

Como se indica en Nota 39, a partir del 1 de enero de 2010, la Sociedad y sus filiales adoptarán como principios de contabilidad generalmente aceptados las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



Febrero 19, 2010


Juan Carlos Cabrol Bagnara
RUT: 10.147.736-3

Balance General Consolidado Socovesa S.A.

ACTIVOS	NOTAS	2009 M\$	2008 M\$
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		298.370.306	274.208.961
Disponible	25	1.604.230	1.966.390
Depósitos a plazo	25	500.000	-
Valores negociables (neto)	04-25	645.453	1.821.948
Deudores por venta (neto)	05	57.769.833	24.899.433
Documentos por cobrar (neto)	05	9.280.924	9.566.496
Deudores varios (neto)	05	2.132.113	2.495.259
Documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas	06	464.139	7.161.861
Existencias (neto)	07	212.598.340	217.022.795
Impuestos por recuperar	08	4.008.857	7.145.922
Gastos pagados por anticipado		776.542	603.569
Impuestos diferidos	08	2.340.531	525.582
Otros activos circulantes	09	6.249.344	999.706
Contratos de leasing (neto)		-	-
Activos para leasing (neto)		-	-
TOTAL ACTIVOS FIJOS	10	21.121.144	22.625.366
Terrenos		2.314.917	2.264.076
Construcción y obras de infraestructura		11.237.723	11.794.292
Maquinarias y equipos		7.038.905	6.850.347
Otros activos fijos		9.804.477	10.114.621
Mayor valor por rentas, técnicas del activo fijo		-	-
Depreciación acumulada (menos)		(9.274.878)	(8.397.970)
TOTAL OTROS ACTIVOS		241.189.466	252.552.603
Inversiones en empresas relacionadas	12	2.396.575	3.006.355
Inversiones en otras sociedades		6.368	9.189
Menor Valor de Inversiones	13	12.278.005	12.608.489
Mayor Valor de Inversiones(menos)		-	-
Deudores a largo plazo	05	2.218.295	1.888.924
Documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas largo plazo	06	2.364.649	2.294.493
Impuestos Diferidos a largo plazo		-	-
Intangibles	14	43.129.793	41.555.990
Amortización (menos)	14	(963.866)	(524.626)
Otros	15	179.759.647	191.713.789
Contratos de leasing largo plazo (neto)		-	-
TOTAL ACTIVOS		560.680.916	549.386.930

PASIVO	NOTAS	2009 M\$	2008 M\$
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		289.698.675	262.707.232
Obligaciones con bancos e instituciones financieras a corto plazo	16	235.586.810	213.329.950
Obligaciones con bancos e instituciones financieras a largo plazo con vencimiento dentro de un año	16	10.453.879	9.992.229
Obligaciones con el público (pagarés)		-	-
Obligaciones con el público (bonos) con vencimiento dentro de un año		-	-
Obligaciones largo plazo con vencimiento dentro un año		-	-
Dividendos por pagar		11.043	7.288
Cuentas por pagar	35	9.449.603	14.095.673
Documentos por pagar	36	7.036.736	2.265.132
Acreedores varios	34	1.026.195	1.119.883
Documentos y cuentas por pagar empresas relacionadas	06	-	-
Provisiones	18	10.582.357	10.908.652
Retenciones		1.864.391	1.903.750
Impuesto a la renta		-	-
Ingresos percibidos por adelantado	33	13.546.930	9.084.675
Impuestos diferidos		-	-
Otros pasivos circulantes		140.731	-
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		63.480.469	76.033.321
Obligaciones con bancos e instituciones financieras	17	32.292.273	45.535.245
Obligaciones con el público largo plazo (bonos)		-	-
Documentos por pagar largo plazo	38	9.243.845	3.567.501
Acreedores varios largo plazo	37	1.432.834	2.022.150
Documentos y cuentas por pagar empresas relacionadas largo plazo	06	11.763.021	10.430.130
Provisiones largo plazo		-	-
Impuestos diferidos a largo plazo	08	6.109.625	6.389.143
Otros pasivos a largo plazo	19	2.638.871	8.089.152
		-	-
INTERÉS MINORITARIO	20	3.669.773	5.367.701
TOTAL PATRIMONIO	21	203.831.999	205.278.676
Capital pagado		127.688.598	127.688.598
Reserva revalorización capital		-	-
Sobreprecio en venta de acciones propias		48.456.362	48.456.362
Otras reservas		2.240.479	2.787.636
Utilidades Retenidas		25.446.560	26.346.080
Reservas futuros dividendos		-	-
Utilidades acumuladas		23.905.623	18.504.885
Pérdidas acumuladas (menos)		-	-
Utilidad (pérdida) del ejercicio		1.540.937	7.841.195
Dividendos provisorios (menos)		-	-
(Déficit) Superávit acumulado periodo de desarrollo		-	-
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		560.680.916	549.386.930

Estado de Resultados Socovesa S.A.

ESTADO DE RESULTADOS	NOTAS	2009 M\$	2008 M\$
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		17.179.898	19.456.648
MARGEN DE EXPLOTACIÓN		35.541.447	38.095.381
Ingresos de explotación		204.931.241	208.480.769
Costos de explotación (menos)		(169.389.794)	(170.385.388)
Gastos de administración y ventas (menos)		(18.361.549)	(18.638.733)
RESULTADO FUERA DE EXPLOTACIÓN		(16.463.954)	(10.308.880)
Ingresos financieros		631.341	571.289
Utilidad inversiones empresas relacionadas	12	-	152.657
Otros ingresos fuera de la explotación	22	2.248.449	2.436.478
Pérdida inversión empresas relacionadas (menos)	12	(53.446)	(75.447)
Amortización menor valor de inversiones (menos)	13	(330.484)	(330.484)
Gastos financieros (menos)		(13.368.909)	(18.278.071)
Otros egresos fuera de la explotación (menos)	22	(2.595.618)	(5.252.593)
Corrección monetaria	23	(2.954.658)	10.466.520
Diferencias de cambio	24	(40.629)	771
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA E ÍTEMES EXTRAORDINARIOS		715.944	9.147.768
IMPUESTO A LA RENTA	08	157.855	(1.964.699)
ÍTEMES EXTRAORDINARIOS		-	-
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES INTERÉS MINORITARIO		873.799	7.183.069
INTERÉS MINORITARIO	20	667.138	658.126
UTILIDAD (PÉRDIDA) LÍQUIDA		1.540.937	7.841.195
Amortización mayor valor de inversiones		-	-
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO		1.540.937	7.841.195

Estado de Flujo de Efectivo-Directo Socovesa S.A.

	2009	2008
	M\$	M\$
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN	1.627.311	(33.256.105)
Recaudación de deudores por ventas	240.718.472	325.309.829
Ingresos financieros percibidos	1.231.294	13.140.204
Dividendos y otros repartos percibidos	-	72.972
Otros ingresos percibidos	529.211	504.521
Pago a proveedores y personal (menos)	(225.128.782)	(340.545.528)
Intereses pagados (menos)	(15.523.392)	(31.589.588)
Impuesto a la renta pagado (menos)	4.492.361	2.243.562
Otros gastos pagados (menos)	(1.010.616)	(921.298)
I.V.A. y otros similares pagados (menos)	(3681237)	(470.779)
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(16.93.922)	40.061.808
Colocación de acciones de pago	1.309.339	5.189.776
Obtención de préstamos	140.918.604	104.999.425
Obligaciones con el público	-	-
Préstamos documentados de empresas relacionadas	-	-
Obtención de otros préstamos de empresas relacionadas	-	8.082.318
Otras fuentes de financiamiento	3.628.093	-
Pago de dividendos (menos)	(4.075.145)	(8.487.408)
Repartos de capital (menos)	(451.991)	-
Pago de préstamos (menos)	(137.395.698)	(66.373.931)
Pago de obligaciones con el público (menos)	-	-
Pago de préstamos documentados de empresas relacionadas (menos)	-	-
Pago de otros préstamos de empresas relacionadas (menos)	(452.4421)	-3.091.326
Pago de gastos por emisión y colocación de acciones (menos)	-	-257.046
Pago de gastos por emisión y colocación de obligaciones con el público (menos)	-	-
Otros desembolsos por financiamiento (menos)	(1.102.703)	-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(1.023.368)	(9.515.197)
Ventas de activo fijo	1.032.353	533.877
Ventas de inversiones permanentes	-	16.205
Ventas de otras inversiones	29.250	-
Recaudación de préstamos documentados a empresas relacionadas	-	-
Recaudación de otros préstamos a empresas relacionadas	5.384.536	-
Otros ingresos de inversión	-	-
Incorporación de activos fijos (menos)	(1.416.452)	(3.820.265)
Pago de intereses capitalizados (menos)	-	-
Inversiones Permanentes (menos)	(53.055)	(33.160)
Inversiones en instrumentos financieros (menos)	(6.000.000)	(5.365.106)
Préstamos documentados a empresas relacionadas (menos)	-	-
Otros préstamos a empresas relacionadas (menos)	-	(846.748)
Otros desembolsos de inversión (menos)	-	-
FLUJO NETO TOTAL DEL PERÍODO	(1.089.979)	(2.709.494)
EFFECTO DE LA INFLACIÓN SOBRE EL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	51.324	(339.338)
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	(1.038.655)	(3.048.832)
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	3.788.338	6.837.170
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	25	2.749.683
		3.788.338

Conciliación Flujo-Resultado Socovesa S.A.

	NOTAS	2009 M\$	2008 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO		1.540.937	7.841.195
RESULTADO EN VENTA DE ACTIVOS		(182.831)	(294.759)
(Utilidad) Pérdida en venta de activos fijos		(182.831)	(272.833)
Utilidad en venta de inversiones (menos)		-	-
Pérdida en venta de inversiones		-	-
(Utilidad) Pérdida en venta de otros activos		-	(21.926)
CARGOS (ABONOS) A RESULTADO QUE NO REPRESENTAN FLUJO DE EFECTIVO		7.802.386	(5.057.064)
Depreciación del ejercicio	10	1.762.802	1.679.310
Amortización de intangibles	22	545.508	544.428
Castigos y provisiones		751.494	790.244
Utilidad devengada en inversiones en empresas relacionadas (menos)	12	-	(152.657)
Pérdida devengada en inversiones en empresas relacionadas	12	53.446	75.447
Amortización menor valor de inversiones	13	330.484	330.484
Amortización mayor valor de inversiones (menos)		-	-
Corrección monetaria neta	23	2.954.658	(10.466.520)
Diferencia de cambio neto	24	40.629	(771)
Otros abonos a resultado que no representan flujo de efectivo (menos)		-	-
Otros cargos a resultado que no representan flujo de efectivo		1.363.365	2.142.971
VARIACIÓN DE ACTIVOS QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO (AUMENTOS) DISMINUCIONES		(5.676.994)	(11.310.288)
Deudores por ventas		(40.927.615)	25.655.136
Existencias		36.629.695	(48.902.343)
Otros activos		(1.379.074)	11.936.919
VARIACIÓN DE PASIVOS QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO AUMENTOS (DISMINUCIONES)		(1.189.049)	(23.777.063)
Cuentas por pagar relacionadas con el resultado de la explotación		(5.430.536)	(18.401.602)
Intereses por pagar		(489.119)	(12.662.918)
Impuesto a la Renta por pagar (neto)		4.330.217	4.590.440
Otras cuentas por pagar relacionadas con el resultado fuera de explotación		2.288.572	5.490.543
I.V.A. y otros similares por pagar (neto)		(1.888.183)	(2.793.526)
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL INTERÉS MINORITARIO		(667.138)	(658.126)
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN		1.627.311	(33.256.105)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

1. Inscripción en el Registro de Valores

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

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

2. Criterios Contables Aplicados

a. Período contable

Los estados financieros consolidados corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2009 y 2008.

b. Bases de preparación

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

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

c. Bases de consolidación

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

SOCIEDADES INCLUIDAS EN LA CONSOLIDACIÓN

RUT	NOMBRE SOCIEDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN			
		2009			2008
		DIRECTO	INDIRECTO	TOTAL	TOTAL
96757030-3	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	99,9990	0,0000	99,9990	99,9990
99558680-0	Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	99,9974	0,0000	99,9974	99,9974
96782090-3	Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	99,9996	0,0000	99,9996	99,9996
96776320-9	Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	99,9992	0,0000	99,9992	99,9992
96791150-K	Constructora Socovesa Valdivia S.A.	99,9500	0,0000	99,9500	99,9500
96797930-9	Constructora Socovesa Temuco S.A.	99,9750	0,0000	99,9750	99,9750
96659030-0	Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	0,0000	70,0000	70,0000	70,0000
96862350-8	Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	0,0000	70,0000	70,0000	70,0000
96804250-5	Soc. Comercializadora Metropol. S.A.	0,0000	100,0000	100,0000	100,0000
77854650-7	Socovesa Invers. Internacionales Ltda	0,0000	100,0000	100,0000	100,0000
76431470-0	Constructora Los Bravos S.A.	(13)	0,0000	100,0000	50,0000
96789820-1	Socovesa Ingeniería y Construc. S.A.	(2)	99,9999	0,0000	99,9999
96711210-0	Soc. Comercializ. del Sur Valdivia S.A.		0,0000	100,0000	100,0000
96827580-1	Soc. Comercializ. del Sur Valdivia Dos S.A.		0,0000	100,0000	100,0000
96784910-3	Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.		0,0000	50,0000	50,0000
96786480-3	Inmobiliaria Misiones S.A.		0,0000	50,0000	50,0000

RUT	NOMBRE SOCIEDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN			
		2009			2008
		DIRECTO	INDIRECTO	TOTAL	TOTAL
96708740-8	Soc. Comercializ. del Sur Temuco S.A.	0,0000	100,0000	100,0000	100,0000
96832930-8	Soc. Comercializ. del Sur Temuco Dos S.A.	0,0000	100,0000	100,0000	100,0000
96900290-6	Inmobiliaria Araucaria S.A.	0,0000	70,0000	70,0000	70,0000
76646780-6	Inmobiliaria El Montijo S.A.	(1)	0,0000	33,3300	33,3300
76912610-4	Consorcio Inmobiliario Macul S.A.		0,0000	50,0000	50,0000
95345000-3	Ascotan Inversiones S.A.		0,0000	100,0000	100,0000
96521360-0	Inmobiliaria Almagro Dos S.A.		0,0000	100,0000	100,0000
96536560-5	Viviendas S.A.	(12)	0,0000	100,0000	99,9900
86356400-K	Constructora Almagro S.A.		0,0000	100,0000	100,0000
77403700-4	Inmob. Almagro Manquehue Ltda.	(10)	0,0000	100,0000	50,0000
96853770-9	Almagro Div. Arquitec. y Construc. S.A.	(6 Y 7)	0,0000	5,0000	51,0000
96853800-4	Almagro Div. Contab. y Finanzas S.A.	(6 Y 8)	0,0000	5,0000	63,0000
96853780-6	Almagro Div. Publicidad S.A.	(11)	0,0000	100,0000	51,0000
96853790-3	Almagro Div. Inmobiliaria S.A.	(6 Y 9)	0,0000	5,0000	63,0000
96853810-1	Almagro Div. Comis. de Confianza S.A.		0,0000	100,0000	100,0000
88452300-1	Almagro S.A.		99,9999	0,0001	100,0000
76954790-8	Inmobiliaria Los Cóndores S.A.		0,0000	66,6700	66,6700
76913170-1	Inmobiliaria Linderos S.A.		0,0000	55,0000	55,0000
76009849-3	Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	(1)	0,0000	33,3300	33,3300
76008842-0	Constructora Socovesa - Demussy S.A.		0,0000	50,0000	50,0000
76026047-9	Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.		99,9900	0,0000	99,9900
99586120-8	Empresa Constructora Socovesa Tecsa S.A.		0,0000	50,0000	50,0000
96817000-7	Sociedad Com. Metropol. Dos Ltda.	(3)	0,0000	28,0000	28,0000
99558680-0	Consorcio Constructor SBB Ltda.	(4)	0,0000	50,0000	0,0000
76239420-0	Asesorías y Servicios Prof. La Cumbre Ltda.		0,0000	100,0000	0,0000
76349710-0	Inmobiliaria Los Bravos S.A.	(5)	0,0000	100,0000	0,0000

- (1) En 2008 y 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 Colegio de Contadores de Chile A.G. y la Superintendencia de Valores y Seguros.
- (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.
- (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, las cuales deben ser suscritas y pagadas por Manquehue Desarrollos Ltda., sociedad que era dueña del restante 50% de las acciones emitidas antes del aumento de capital mencionado. Con fecha 18 de noviembre de 2009, la Sociedad Manquehue Desarrollos Ltda, vendió a Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. 122.340 acciones y 1 acción a Constructora Socovesa Santiago Dos S.A. quedando así el grupo consolidado con el 100% de participación sobre la Sociedad.
- (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 principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile
- (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.
- (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.
- (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.
- (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 Almagro Manquehue 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 principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.
- (11) En diciembre de 2009 Viviendas S.A. pagó 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 principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.

(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 principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.

(13) El 18 de noviembre de 2009, la sociedad Constructora Socovesa Santiago Dos S.A. adquirió 499 acciones y la sociedad Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. adquirió 1 acción de Constructora Los Bravos S.A. quedando así el grupo consolidado con el 100% de participación sobre la Sociedad. Dicha operación se realizó de acuerdo al BT 72, lo cual involucra efectuar una determinación a valor justo de esta Sociedad, la cual determinará el nuevo valor de los activos y pasivos de la Sociedad adquirida.

Al 31 de diciembre de 2009 se está a la espera del informe final por parte de los tasadores independientes con el propósito de concluir el proceso de determinación de los respectivos valores justos de los activos y pasivos de la Sociedad adquirida.

d. Bases de presentación

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

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

e. Corrección monetaria

Los estados financieros consolidados han sido actualizados mediante la aplicación de las normas de corrección monetaria de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile, con el objeto de reflejar los efectos de la variación en el poder adquisitivo de la moneda. Para estos efectos se considera principalmente la variación del Índice de Precios al Consumidor de -2,3% en 2009 (8,9% en 2008).

f. Bases de conversión

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

	2009	2008
	M\$	M\$
Unidad de Fomento (UF)	20.942,88	21.452,57
Dólar (US\$)	507,10	636,45

g. Valores negociables

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

h. Depósitos a plazo

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

i. Existencias

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

El valor de las existencias cuya rotación se estima en más de un año plazo se presenta en el Activo a Largo Plazo en el rubro "Otros". La rotación se estima sobre la base de los planes de ventas de inmuebles para los próximos 18 meses.

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

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

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

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

j. Estimación deudores incobrables

Se establecen provisiones específicas y globales para las cuentas vigentes, que impliquen algún riesgo de incobrabilidad basados en la antigüedad de sus saldos.

k. Activo fijo

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

l. Depreciación del activo fijo

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

m. Activos en leasing

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

n. Inversiones en empresas relacionadas

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

Las inversiones en empresas relacionadas efectuadas a contar del 1 de enero de 2004 son valorizadas según el método del valor patrimonial (VP), de acuerdo a lo establecido en el Boletín Técnico N° 72 del Colegio de Contadores de Chile A.G., y en la Circular N° 1.967 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

La inversión en la coligada indirecta Inversiones Los Andes S.A. (sociedad constituida en Argentina) mantiene sus registros en dólares americanos, y han sido convertidos a pesos chilenos de acuerdo con las normas del Boletín Técnico N° 64 del Colegio de Contadores de Chile A.G.

ñ. Menor valor de inversión

Los saldos presentados en este rubro representan el exceso pagado por sobre el valor patrimonial proporcional (VPP) para inversiones efectuadas con anterioridad al 1 de enero de 2004 y el exceso pagado por sobre el valor patrimonial (VP) originado en las adquisiciones de acciones de empresas relacionadas efectuadas a contar del 1 de enero de 2004, de acuerdo con lo establecido en el Boletín Técnico N° 72 del Colegio de Contadores de Chile A.G. Estos menores valores están siendo amortizados en un plazo que considera el tiempo esperado de retorno de la inversión que es de 40 años, previa autorización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

o. Ingreso de explotación

La Sociedad y sus filiales reconocen sus ingresos de acuerdo a lo establecido en el Boletín Técnico N° 70 del Colegio de Contadores de Chile A.G.

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

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

p. Intangibles

Los derechos de aguas, servidumbres, pagos por la opción de compra y otros derechos se presentan al costo de adquisición corregido monetariamente, neto de amortizaciones, conforme a la normativa contenida en el Boletín Técnico N° 55 del Colegio de Contadores de Chile A.G. El período de amortización que se aplica es de 15 años, contados desde la fecha de pago o fecha de escritura. Los intangibles determinados en el valor justo se amortizan en 40 años, previa autorización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

q. Software computacional

La Sociedad y sus filiales activa los paquetes computacionales comprados y los amortiza en el período de seis años. El monto por este concepto está clasificado en el ítem Otros Activos Fijos.

r. Gastos de investigación y desarrollo

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

s. Impuesto a la renta e impuestos diferidos

La Sociedad matriz y sus filiales determinan el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada para fines tributarios.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias, pérdidas tributarias y otras cuentas que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, se registran de acuerdo con lo dispuesto en el Boletín Técnico N° 60 del Colegio de Contadores de Chile A.G. y sus complementos.

t. Vacaciones

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

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

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 existen contratos de compraventa de monedas a futuro y Swap de tasas. Estos contratos fueron definidos de cobertura de partidas existentes y han sido contratados y designados como instrumentos de cobertura contra la variación del tipo de cambio y tasas de interés, y se registran de acuerdo a lo establecido en el Boletín Técnico N° 57 de Colegio de Contadores de Chile A.G.

v. Transacción de venta con retroarrendamiento

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

w. Operaciones de factoring

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

x. Operaciones con pacto de retroventa

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

y. Estados de flujo de efectivo

Para propósitos del flujo de efectivo se ha considerado como efectivo y efectivo equivalente los saldos del disponible, depósitos a plazo e inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija y operaciones con pactos de retroventa, clasificadas en el rubro "Otros Activos Circulantes".

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

3. Cambios Contables

Al 31 de diciembre de 2009 no se han producido cambios contables que informar.

4. Valores Negociables

COMPOSICIÓN DEL SALDO

INSTRUMENTOS	VALOR CONTABLE	
	2009	2008
Acciones	-	-
Bonos	-	-
Cuotas de fondos mutuos	645.453	1.821.948
Cuotas de fondos de inversión	-	-
Pagares de oferta pública	-	-
Letras hipotecarias	-	-
TOTAL VALORES NEGOCIABLES	645.453	1.821.948

5. Deudores de Corto y Largo Plazo

El detalle de los deudores por ventas es el siguiente:

	2009	2008
	M\$	M\$
Cientes venta viviendas	53.519.928	18.596.002
Cientes contratos suma alzada	4.100.779	5.300.322
Cientes ventas varias	149.072	1.003.109
TOTALES	57.769.833	24.899.433

DEUDORES VARIOS	2009	2008
	M\$	M\$
Préstamos y anticipos al personal	526.238	476.291
Deudores por venta de activo	219.748	901.980
Anticipo de proveedores	263.037	107.840
Anticipo de subcontratos	117.950	168.049
Fondos a rendir	318.821	235.738
Beneficio mano de obra zona extrema	19.605	-
Fondo explotación comunidades	21.919	47.330
Cientes otras ventas inmobiliarias	318.323	377.265
Promociones subsidio Socovesa	72.327	-
Contribuciones por cobrar	138.370	-
Otros	193.163	224.544
Estimación deudores incobrables	(77.388)	(43.778)
	2.132.113	2.495.259

DEUDORES CORTO Y LARGO PLAZO

RUBRO	CIRCULANTES							LARGO PLAZO	
	HASTA 90 DIAS		MÁS DE 90 HASTA 1 AÑO		SUBTOTAL	TOTAL CIRCULANTE(NETO)			
	2009	2008	2009	2008		2009	2009	2008	2009
Deudores por Ventas	53.705.598	21.806.640	4.152.736	3.092.793	57.858.334	57.769.833	24.899.433	-	-
Estimación deudas incobrables	-	-	-	-	88.501	-	-	-	-
Documentos por cobrar	6.604.982	8.708.015	2.967.631	858.480	9.572.613	9.280.924	9.566.496	1.689.873	1.359.989
Estimación deudas incobrables	-	-	-	-	291.689	-	-	-	-
Deudores varios	2.178.762	2.513.963	30.739	-	2.209.501	2.132.113	2.495.259	528.422	528.935
Estimación deudas incobrables	-	-	-	-	77.388	-	-	-	-
TOTAL DEUDORES LARGO PLAZO								2.218.295	1.888.924

6. Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas

Los saldos por cobrar y pagar a empresas relacionadas corresponden principalmente a trapasos de fondos para capital de trabajo. La mayoría están expresados en unidades de fomentos y devengan un interés promedio del 3,2% anual a diciembre en 2009 (4,0% anual a diciembre en 2008).

DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

RUT	SOCIEDAD	CORTO PLAZO		LARGO PLAZO	
		2009	2008	2009	2008
87825600-K	Empresa Constructora Demussy Ltda. (2)	-	-	2.364.649	2.294.493
00000001-9	Inversiones Los Andes S.A. (1)	154.041	189.093	-	-
76349710-0	Inmobiliaria Los Bravos S.A.	-	5.543.837	-	-
99526730-6	Socovesa Ing. y Const. S.A.	142.040	137.689	-	-
84913100-1	Diserco Ltda.	103.776	102.317	-	-
88745400-0	Inmb. y Urbanizadora Manquehue Ltda.	-	1.025.362	-	-
76017300-2	Inm. Casas de Hacienda Ltda.	64.282	163.563	-	-
TOTALES		464.139	7.161.861	2.364.649	2.294.493

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

(2) Esta cuenta por cobrar se encuentra provisionada de acuerdo a lo revelado en N° 19 a los estados financieros.

DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

RUT	SOCIEDAD	CORTO PLAZO		LARGO PLAZO	
		2009	2008	2009	2008
91300000-5	Empresa Constructora Tecsa S.A.	-	-	3.401.836	3.182.227
76239420-0	Asesorías Profesionales La Cumbre Ltda.	-	-	-	1.277
84680300-9	Constructora Estación Parque Ltda.	-	-	669.832	650.687
99012000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros	-	-	3.814.860	3.497.186
76600790-2	Inmobiliaria Fcg Ltda.	-	-	1.703.587	1.129.911
76852520-K	Fondo de Inversión Privado Siena	-	-	2.172.906	1.841.660
96817000-7	Soc. Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	-	-	-	127.182
TOTALES		-	-	11.763.021	10.430.130

TRANSACCIONES

SOCIEDAD	RUT	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCIÓN	2009		2008	
				MONTO	EFEECTO EN RESULTADOS (CARGO/ABONO)	MONTO	EFEECTO EN RESULTADOS (CARGO/ABONO)
Diserco Ltda.	84913100-1	Accionistas comunes	Intereses devengados	3.256		3.801	3.801
		Accionistas comunes	Reajustes devengados	2.490	(2.490)	8.593	8.593
		Accionistas comunes	Trasposos de fondos abonos	1.715	-	1.178	-
Constructora Estación Parque Ltda.	84680300-9	Accionistas comunes	Intereses devengados	21.415	(21.415)	27.217	27.217
		Accionistas comunes	Reajustes devengados	15.873	15.873	40.145	40.145
		Accionistas comunes	Trasposos de fondos cargos	1.715	-	1.178	-
Inmobiliaria Los Bravos S.A.	76349710-0	Coligada indirecta	Intereses devengados	292.782	292.782	336.040	336.040
		Coligada indirecta	Reajustes devengados	126.981	(126.981)	608.341	608.341
		Coligada indirecta	Trasposos de fondos fargos	-	-	6.680.683	-
		Coligada indirecta	Trasposo de fondos abonos	5.840.148	-	8.075.260	-
Inmobiliaria Fcg Ltda.	76600790-2	Acc. Soc. Filial indirecta	Intereses devengados	59.010	(59.010)	34.568	(34.568)
		Acc. Soc. Filial indirecta	Reajustes devengados	28.178	28.178	73.968	(73.968)
		Acc. Soc. Filial indirecta	Trasposos de fondos abonos	516.244	-	782.219	-
Fondo de Inversión Privado Siena	76852520-K	Acc. Soc. Filial indirecta	Intereses devengados	60.303	(60.303)	-	-
		Acc. Soc. Filial indirecta	Reajustes devengados	44.408	44.408	-	-
		Acc. Soc. Filial indirecta	Trasposos de fondos abonos	271.996	-	-	-
Empresa Constructora Tecsa S.A.	91300000-5	Acc. Soc. Filial indirecta	Intereses devengados	104.722	(104.722)	112.888	112.888
		Acc. Soc. Filial indirecta	Reajustes devengados	78.245	78.245	241.344	241.344
		Acc. Soc. Filial indirecta	Trasposos de fondos cargos	137.528	-	888.087	-
		Acc. Soc. Filial indirecta	Trasposo de fondos abonos	255.746	-	56.660	-
Inversiones Los Andes S.A.	0-E	Coligada indirecta	Diferencia de cambio	39.513	39.513	41.419	41.419
		Accionistas Comunes	Reajustes devengados	84.838	84.840	270.610	(270.610)
		Accionistas Comunes	Trasposos de fondos cargos	345.659	-	2.387.021	-
Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros	99012000-5	Accionistas Comunes	Trasposos de fondos abonos	516.285	-	615.510	-
		Coligada indirecta	Intereses devengados	5.608	5.608	3.885	3.885
		Coligada indirecta	Reajustes devengados	3.546	(3.546)	7.306	7.306
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	76017300-2	Coligada indirecta	Trasposo de fondos cargos	12.772	-	152.375	-
		Coligada indirecta	Trasposo de fondos abonos	117.966	-	-	-

SOCIEDAD	RUT	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCIÓN	2009		2008	
				MONTO	EFFECTO EN RESULTADOS (CARGO/ABONO)	MONTO	EFFECTO EN RESULTADOS (CARGO/ABONO)
Inmobiliaria y Urb. Manquehue Ltda.	59025130-5	Coligada indirecta	Venta viviendas en venta	-	-	24.516	-
Agrícola San José de Peraillo	96655110-0	Acc. Soc. filial indirecta	Cobro facturas emitidas	-	-	3.442	-
		Acc. Soc. filial indirecta	Facturas emitidas	-	-	87	-
Sol del Maipo Inversiones Ltda.	79833040-3	Acc. Soc. filial indirecta	Facturas emitidas	-	-	-	-
Ases. y Serv. Profesionales La Cumbre Ltda.	76239420-0	Coligada indirecta	Intereses devengados	61	(61)	433	(433)
		Coligada indirecta	Reajustes devengados	20	20	724	(724)
		Coligada indirecta	Trasposos de fondos cargos	5.751	-	257.635	-
		Coligada indirecta	Trasposos de fondos abonos	4.403	-	220.212	-
Empres. Const. de Mussy Ltda.	87825600-K	Coligada indirecta	Intereses devengados	67.390	67.392	50.281	50.281
		Coligada indirecta	Reajustes devengados	51.253	(51.252)	131.913	131.913
		Coligada indirecta	Trasposos de fondos cargos	-	-	5.195.148	-
		Coligada indirecta	Trasposos de fondos abonos	-	-	3.269.762	-
Socovesa Ing. y Const. S.A.	99526730-6	Coligada indirecta	Intereses devengados	4.404	4.404	-	-
		Coligada indirecta	Reajustes devengados	3.349	(3.349)	-	-
		Coligada indirecta	Trasposos de fondos cargos	55	-	-	-
		Coligada indirecta	Trasposos de fondos abonos	-	-	-	-
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	96817000-7	Coligada indirecta	Intereses devengados	2.039	(2.039)	2.902	2.902
		Coligada indirecta	Reajustes devengados	5.248	5.248	1.327	1.327
		Coligada indirecta	Trasposos de fondos cargos	587.717	-	795.709	-
		Coligada indirecta	Trasposos de fondos abonos	580.430	-	948.046	-
Juan Andrés Fontaine y A.	77983580-4	Relacionados con director	Asesorías	-	-	4.647	(4.647)
Fontaine Consultores S.A.	96617730-6	Relacionados con director	Asesorías	20.212	(20.212)	12.085	(12.085)
Barros y Errázuriz Abogados	79806660-9	Relacionados con director	Asesorías	241.553	(241.553)	242.422	(242.422)
Dominguez y Etcheagaray Ltda.	78493280-K	Relacionados con director	Asesorías	-	-	3.477	(3.477)
Asesorías e Inversiones GGHM Ltda.	77983580-4	Relacionados con director	Asesorías	-	-	4.629	(4.629)

7. Existencias

	2009	2008
	M\$	M\$
Terrenos	-	21.397
Inventarios	9.601.302	3.775.818
Obras en ejecución	93.476.006	84.490.672
Viviendas terminadas	105.832.767	125.836.067
Viviendas recibidas en parte de pago	3.688.265	2.898.841
TOTAL	212.598.340	217.022.795

8. Impuestos Diferidos e Impuestos a la Renta

La Sociedad Matriz al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no constituyó provisión por impuesto renta de primera categoría por presentar pérdidas tributarias del ejercicio ascendentes a M\$ 1.051.962 y M\$ 1.035.722, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el detalle de impuestos por recuperar (pagar) del Grupo Consolidado es el siguiente:

	2009	2008
	M\$	M\$
Gasto neto por impuesto a la renta	(2.514.652)	(3.455.823)
Crédito por contribuciones	128.607	13.173
Crédito por donaciones	18.614	17.819
Otros impuestos	5.777	14.918
CARGO POR IMPUESTO A LA RENTA (1)	(2.361.654)	(3.409.913)
Pagos provisionales mensuales	3.517	3.436
Crédito especial constructoras	-	155.326
Solicita devolución de FUT años anteriores	778.537	717.744
Gastos de capacitación	6.452	3.209
Otros créditos	7.503	-
SUBTOTAL	796.009	879.715
IMPUESTOS POR RECUPERAR DEL AÑO ACTUAL:		
Pagos provisionales mensuales	2.516.859	5.420.245
Crédito especial constructoras	1.141.167	2.194.776
IVA crédito fiscal	710.514	785.933
Beneficio tributario por pérdidas tributarias	552.812	804.479
Crédito de activo fijo	3.395	13.430
Crédito por gastos de capacitación	131.809	211.693
Beneficio Ley Austral N° 19.606	147.142	-
Otros créditos por imputar	370.804	290.662
SUBTOTAL	5.574.502	9.676.120
TOTAL IMPUESTO POR RECUPERAR (2)	4.008.857	7.145.922

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

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

IMPUESTOS DIFERIDOS

CONCEPTOS	2009				2008			
	IMPUESTO DIFERIDO ACTIVO		IMPUESTO DIFERIDO PASIVO		IMPUESTO DIFERIDO ACTIVO		IMPUESTO DIFERIDO PASIVO	
	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO						
DIFERENCIAS TEMPORARIAS								
Provisión cuentas incobrables	47.539	-	-	-	56.049	-	-	-
Ingresos anticipados	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisión de vacaciones	223.393	-	-	-	213.602	-	-	-
Amortización intangibles	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos en leasing	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos de fabricación	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación activo fijo	-	-	-	-	-	-	-	-
Indemnización años de servicio	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros eventos	-	-	-	-	-	-	-	-
Gratificación voluntaria	-	-	-	-	17.434	-	-	-
Pérdida tributaria	172.906	1.258.741	-	-	173.439	826.991	-	-
Activos fijos	-	-	-	9.590	-	-	-	22.473
Provisión gastos postventa	93.614	-	-	-	85.762	11.024	-	-
Obligaciones por leasing	-	346.813	-	-	-	-	-	-
Intangible a valor justo (3)	-	-	-	6.098.128	-	-	-	6.267.596
Existencias (3)	533.689	-	-	698.564	-	-	-	731.818
Activo fijo a valor justo (3)	-	-	-	56.480	-	-	-	63.928
Provisiones	172.129	-	-	-	130.780	-	-	-
Activos en leasing	-	-	-	784.497	-	463.266	-	850.511
Otros	10.180	-	-	-	-	-	-	34.625
Provisión utilidad 1,5% directores	3.946	-	-	-	25.724	-	-	-
Efectos inflación negativa	1.035.963	-	-	-	-	-	-	-
Contratos derivados	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisión proyecto desarrollo y competencia	-	-	4.230	21.684	-	353.761	-	39.555
Forward	23.924	-	-	-	-	-	154.876	-
Provisión de valuación	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisión documentos protestados	19.774	-	-	-	-	-	-	-
Intangible	-	-	15.066	-	-	-	22.332	-
Menor valor de inversión (4)	22.770	-	-	-	-	-	-	-
OTROS	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas complementarias-neto de amortización	-	-	-	39.734	-	-	-	46.586
Provisión de valuación	-	85.970	-	-	-	80.265	-	-
TOTALES	2.359.827	1.519.584	19.296	7.629.209	702.790	1.574.777	177.208	7.963.920

(3) Estos saldos corresponden a la determinación del impuesto diferido de los ítems de activos y pasivos que componen la determinación del Valor Justo de la sociedad Almagro S.A. (Intangibles, existencias y activos fijos). El impuesto diferido del activo fijo incluye M\$ 56.480 en 2009 y M\$ 63.928 en 2008, por estos conceptos.

(4) Estos saldos corresponden a la determinación del impuesto diferido del ítem activos y pasivos que componen la determinación del Valor Justo de la sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.

IMPUESTOS A LA RENTA

ITEM	2009	2008
Gasto tributario corriente (provisión impuesto)	(2.514.652)	(3.455.823)
Ajuste gasto tributario (ejercicio anterior)	323.674	(20.537)
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	2.094.467	680.466
Beneficio tributario por pérdidas tributarias	552.812	804.479
Efecto por amortización de cuentas complementarias de activos y pasivos diferidos	(7.947)	(7.766)
Efecto en activos o pasivos por impuesto diferido por cambios en la provisión de evaluación	(5.705)	-
Otros cargos o abonos en la cuenta	(284.794)	34.482
TOTALES	157.855	(1.964.699)

9. Otros Activos Circulantes

El detalle de los otros activos circulantes es el siguiente:

	2009	2008
	M\$	M\$
Depósitos a plazo con garantía (Nota 27g)	6.003.360	911.032
Garantía compra terreno El Montijo	-	68.390
Otros	245.984	20.284
TOTAL	6.249.344	999.706

10. Activos Fijos

El detalle es el siguiente:

	2009	2008
	M\$	M\$
Terrenos	2.314.917	2.264.076
Construcciones y obras de infraestructura	11.237.723	11.794.292
Maquinaria y equipo	7.038.905	6.850.347
Otros activos fijos		
Activos en leasing (1)	5.280.046	5.481.769
Herramientas y equipos livianos	417.910	-
Muebles de oficina	969.876	1.845.918
Maquinaria de oficina	1.154.796	1.249.302
Otros	1.981.849	1.537.632
Depreciación acumulada construcciones	(942.389)	(1.018.826)
Depreciación acumulada maquinaria y equipos	(4.454.565)	(3.843.778)
Depreciación acumulada otros activos fijos	(3.877.924)	(3.535.366)
TOTAL	21.121.144	22.625.366

(1) La Sociedad filial Almagro S.A. ha adquirido activos fijos mediante leasing financiero, que de acuerdo a las características de los contratos, se clasificaron como "Otros Activos Fijos" al valor actual de los mismos de acuerdo a las siguientes condiciones financieras: cuadro de la página siguiente.

La depreciación cargada a los resultados del ejercicio asciende a M\$ 1.762.802 (M\$ 1.679.310 en 2008) y se presentan en el rubro costo de explotación M\$ 887.728 (M\$ 711.939 en 2008) y en gastos de administración y ventas por M\$ 875.074 (M\$ 967.371 en 2008).

La diferencia entre el valor nominal de los contratos y el valor actual se contabilizó con cargo a la cuenta "Intereses Diferidos en Leasing". Dado que existen contratos vigentes con el Banco de Chile, Banco BCI, Banco BBVA y BancoEstado, estos bienes no son de propiedad ni de libre disponibilidad de la Sociedad mientras no se ejerza la opción de compra.

El valor de la obligación por dichos contratos vigentes al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se muestra clasificado dentro del rubro "Acreedores Varios" en el pasivo de corto y largo plazo (notas 34 y 37) de acuerdo al vencimiento de las cuotas, deducidos los intereses diferidos, según el siguiente detalle:

	2009			2008		
	CORTO PLAZO M\$	LARGO PLAZO M\$	TOTAL M\$	CORTO PLAZO M\$	LARGO PLAZO M\$	TOTAL M\$
Obligaciones por leasing	680.934	1.610.754	2.291.688	805.765	2.274.711	3.080.476
Intereses diferidos en leasing	(73.696)	(177.920)	(251.616)	(102.819)	(252.561)	(355.380)
TOTALES AL 31 DE DICIEMBRE	607.238	1.432.834	2.040.072	702.946	2.022.150	2.725.096

SOCIEDAD	TIPO DE ACTIVO	PLAZO	MONEDA	VENCIMIENTO	ACREEDOR
Almagro S.A.	Piso 5, 6, 7 y 8 Edificio Corporativo	96 meses	UF	19/02/11	Banco de Chile
Almagro S.A.	Oficina 502 Edificio Corporativo	144 meses	UF	28/10/16	Banco de Chile
Almagro S.A.	Piso 1, 2, 3 y 4 Edificio Corporativo	144 meses	UF	30/05/17	Banco de Chile
Ascotan Invers. S.A.	Equipo: Moldaje y paneles	48 meses	UF	15/03/10	Banco de Chile
Ascotan Invers. S.A.	Equipo: Moldaje para muros	48 meses	UF	05/10/10	Banco BCI
Ascotan Invers. S.A.	Equipo: Ascensor personal	48 meses	UF	13/12/10	Banco de Chile
Ascotan Invers. S.A.	Equipo: Grúa pluma estacionaria	48 meses	UF	20/04/11	Banco Estado
Ascotan Invers. S.A.	Equipo: Moldajes	48 meses	UF	03/05/11	Banco de Chile
Ascotan Invers. S.A.	Equipo: Moldaje Peri	48 meses	UF	01/06/11	Banco BBVA
Ascotan Invers. S.A.	Equipo: Moldaje Peri CTTO 17	36 meses	UF	06/07/10	Banco de Chile
Ascotan Invers. S.A.	Equipo: Moldaje Peri B CTTO 18	48 meses	UF	13/09/11	Banco de Chile
Ascotan Invers. S.A.	Equipo: Ascensor personal Hidro Mobile	48 meses	UF	16/10/11	Banco BBVA
Ascotan Invers. S.A.	Equipo: Alzaprimas tipo Mecva	48 meses	UF	29/04/12	Banco BBVA
Ascotan Invers. S.A.	Equipo: 6000 puntales alzaprimas Mecva	24 meses	UF	10/12/11	Banco de Chile
Constructora Almagro S.A.	6 Camionetas Nissan Terrano diésel 4x2	48 meses	UF	15/05/11	Banco BCI
Constructora Almagro S.A.	4 Camionetas Nissan Terrano diésel 4x2	48 meses	UF	06/08/11	Banco de Chile

11. Transacciones de Venta con Retroarrendamiento

La Sociedad filial Almagro S.A. celebró con fecha 28 de octubre de 2004 un contrato de venta con retroarrendamiento con el Banco de Chile, actuando en calidad de vendedor-arrendatario. Los activos involucrados corresponden a un bien inmueble ubicado en la comuna de Providencia, calle Padre Mariano No. 277 oficina 502 más sus estacionamientos y bodegas. Dichos bienes se encuentran formando parte de los "Activos en Leasing", bajo el rubro "Otros Activos Fijos" (Nota 10).

Las principales características del contrato son:

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

El precio de compraventa fue de M\$ 213.880 (monto actualizado), el valor nominal del contrato es de M\$ 273.013 (monto actualizado), produciéndose una pérdida a diferir en el mismo período de vida útil del bien por un monto de M\$ 59.133 (monto actualizado). El saldo de la pérdida por amortizar corresponde a M\$ 53.043 y el monto cargado a resultado en el ejercicio 2009 asciende a M\$ 1.179 (M\$ 1.179 en 2008).

12. Inversiones en Empresas Relacionadas

Almagro S.A.:

A continuación se detalla la conciliación del valor patrimonial de Almagro S.A., al 31 de diciembre de 2009 y 2008:

	2009	2008
	M\$	M\$
Patrimonio valor libro	51.928.149	49.987.253
DETALLE DE ACTIVOS A VALOR JUSTO:		
Marca (Nota 14)	35.388.334	36.329.931
Software (Nota 14)	419.134	474.404
Base de datos (Nota 14)	63.873	63.873
Existencias	210.287	400.578
Otros	2.395.341	2.395.341
Activo fijo neto	332.235	376.046
Impuestos diferidos (Nota 8)	(6.853.172)	(7.063.342)
VALOR PATRIMONIAL (VP)	83.884.181	82.964.084

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

Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.:

Al 31 de diciembre de 2009 asesores independientes determinaron un valor justo negativo para la inversión en Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. en M\$ 133.942, que se explica rebajando un 4% como gastos por la venta de sus existencias.

	2009
	M\$
Patrimonio valor libro	11.048.381
Detalle de activos a valor justo:	
Menor valor de inversión	(156.712)
Impuesto diferido	22.770
VALOR PATRIMONIAL (VP)	10.914.439

Se determinó que dicho menor valor será amortizado en un plazo de 40 años, el monto de éste para el año 2009 fue de M\$3.410.

DETALLE DE LAS INVERSIONES

RUT	SOCIEDAD	PAÍS DE ORIGEN	MONEDA DE CONTROL DE LA INVERSIÓN	NRO. DE ACCIONES	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN		PATRIMONIO SOCIEDADES		RESULTADO DEL EJERCICIO		PATRIMONIO SOCIEDADES A VALOR JUSTO		RESULTADO DEL EJERCICIO A VALOR JUSTO		RESULTADO DEVENGADO		VP / VPP		RESULTADOS NO REALIZADOS		VALOR CONTABLE DE LA INVERSIÓN	
					2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
96817000-7	Soc. Comercializadora Metropolitana Dos Ltda. (1)	Chile	Pesos	-	0,00000	28,00000	-	127.155	-	214.172	-	-	-	-	-	59.967	-	35.603	-	-	-	35.603
76017300-2	Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda. (2)	Chile	Pesos	-	50,00000	50,00000	(15.167)	(646)	(14.521)	(150.894)	-	-	-	(7.261)	(75.447)	-	-	-	-	-	-	-
76431470-0	Inmobiliaria Los Bravos S.A.	Chile	Pesos	122.341	100,00000	50,00000	-	(614.537)	-	77.707	-	-	-	-	37.106	-	-	-	-	-	-	-
00000001-9	Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	17.046.853	18,74000	18,74000	12.788.555	15.852.466	(246.451)	296.605	-	-	-	(46.185)	55.584	2.396.575	2.970.752	-	-	2.396.575	2.970.752	
TOTALES																2.396.575	3.006.355	-	-	2.396.575	3.006.355	

(1) Ver explicación del porcentaje de participación en Nota 2c, ítem (3).

(2) La Sociedad no consolida la inversión en Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda., debido a que no tiene la administración.

13. Menor y Mayor Valor de Inversiones

MENOR VALOR

RUT	SOCIEDAD	2009		2008	
		MONTO AMORTIZADO EN EL PERIODO	SALDO MENOR VALOR	MONTO AMORTIZADO EN EL PERIODO	SALDO MENOR VALOR
96708740-8	Soc. Comercializadora del Sur Temuco S.A.	3.822	955	3.823	4.778
88452300-1	Almagro S.A.	326.662	12.277.050	326.661	12.603.711
TOTAL		330.484	12.278.005	330.484	12.608.489

14. Intangibles

El detalle es el siguiente:

	2009	2008
	M\$	M\$
Derechos de agua	208.970	208.970
Derechos de servidumbre	61.955	60.530
Derechos de software	105.964	236.920
Opción promesa compra predio El Montijo (1)	1.931.158	1.618.822
Opción promesa compra predio La Punta (1)	890.479	707.515
Opción promesa compra predio Los Cóndores (2)	3.356.099	1.345.608
Marca (3)	35.388.334	36.329.931
Software (3)	419.134	474.404
Bases de datos (3)	63.873	63.873
Proyecto desarrollo control de gestión	680.609	312.138
Línea telefónica	675	227
Otros	22.543	197.052
TOTAL INTANGIBLES	43.129.793	41.555.990
Amortización	(963.866)	(524.626)
TOTAL	42.165.927	41.031.364

(1) La Sociedad con fecha 3 de octubre de 2006 y 5 de julio de 2007 suscribió con una compañía de seguro una promesa de compraventa y una opción de compra por los terrenos pertenecientes a los Fundos El Montijo y La Punta, ubicados en la comuna de Renca, por un total de 255 hectáreas. En virtud de dicha opción, se ha comprometido el pago de 15 cuotas anuales de UF 28.472 a partir del 3 de octubre de 2007 y de 15 cuotas anuales de UF 11.441 a partir del 3 de octubre de 2008. Por último, estas obligaciones pueden ser adelantadas en función de la velocidad de venta del proyecto. Los montos comprometidos en estas opciones corresponden al 33,33% del total del predio.

(2) La Sociedad con fecha 5 de octubre de 2007 suscribió con una compañía de seguro una promesa de compraventa y una opción de compra por los terrenos pertenecientes al proyecto Valle de Cóndores, ubicados en la comuna de San Bernardo, por un total de 163 hectáreas. En virtud de dicha opción, se ha comprometido el pago de 10 cuotas anuales de UF 111.504 a partir del 5 de octubre de 2012. Por último, estas obligaciones pueden ser adelantadas en función de la velocidad de venta del proyecto. Los montos comprometidos en estas opciones corresponde al 66,67% del total del predio.

(3) Corresponden principalmente a intangibles determinados en la valorización de la Sociedad Almagro S.A. Estos montos se presentan neto de amortización. Ver Nota 12.

15. Otros (Activos)

OTROS ACTIVOS DE LARGO PLAZO

	2009	2008
	M\$	M\$
Terrenos	121.209.121	115.864.651
Urbanizaciones	27.647.527	22.144.121
Obras en ejecución	15.117.301	38.513.053
Obras en ejecución valor justo corto plazo (Nota 12) (1)	210.287	400.578
Obras en ejecución valor justo largo plazo (Nota 12) (1)	2.395.341	2.395.341
Viviendas terminadas	6.981.260	8.742.040
Viviendas de muestras	2.606.776	1.980.979
SUBTOTAL EXISTENCIAS DE LARGO PLAZO	176.167.613	190.040.763
Impuestos por recuperar	2.279.154	280.315
Comisión créditos sindicados	85.999	109.998
Impuestos créditos sindicados	271.005	346.634
Pagarés por cobrar	917.710	900.159
Valor en garantía	14.793	7.286
Otros	23.373	28.634
TOTALES	179.759.647	191.713.789

(1) En la evaluación y determinación del valor justo inicial, por la compra de la filial Almagro S.A., se determinó un valor justo a las existencias de corto y largo plazo. Este valor justo se amortiza en función de las ventas de las viviendas que existían a la fecha de compra de la filial.

16. Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras a Corto Plazo

RUT	BANCO O INSTITUCIÓN FINANCIERA	TIPOS DE MONEDAS E ÍNDICE DE REAJUSTE							
		DÓLARES		UF		\$ NO REAJUSTABLE		TOTALES	
		2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
CORTO PLAZO									
97030000-7	Banco Estado	1.094.891	-	-	-	43.001.387	25.001.461	44.096.278	25.001.461
97004000-5	Banco de Chile	1.979.324	-	655.037	14.765.625	57.614.403	42.530.082	60.248.764	57.295.707
97032000-8	Banco BBVA	-	-	-	-	25.773.174	34.727.174	25.773.174	34.727.174
97080000-K	Banco BICE	-	-	1.662.108	-	22.124.443	16.633.026	23.786.551	16.633.026
97039000-6	Banco Santander Santiago	-	-	-	-	37.011.539	37.873.105	37.011.539	37.873.105
97023000-9	Banco Corpbanca	-	3.550.168	294.200	-	22.558.140	15.594.826	22.852.340	19.144.994
97006000-6	Banco Crédito e Inversiones	-	-	686.355	686.889	18.628.115	21.967.594	19.314.470	22.654.483
97011000-3	Banco Internacional	-	-	-	-	2.503.694	-	2.503.694	-
	Otros								
	TOTALES	3.074.215	3.550.168	3.297.700	15.452.514	229.214.895	194.327.268	235.586.810	213.329.950
	Monto capital adeudado	3.044.765	3.365.461	3.272.353	13.795.184	228.814.452	192.957.862	235.131.570	210.118.507
	Tasa interés promedio anual	3,75%	5,55%	4,26%	3,43%	2,5%	9,96%		
LARGO PLAZO - CORTO PLAZO									
97030000-7	Banco Estado	-	-	7.971.032	2.995.645	-	-	7.971.032	2.995.645
97004000-5	Banco Chile	-	-	190.375	3.325.913	-	-	190.375	3.325.913
97023000-9	Banco Corpbanca	-	-	2.292.472	3.670.671	-	-	2.292.472	3.670.671
	Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
	TOTALES	-	-	10.453.879	9.992.229	-	-	10.453.879	9.992.229
	Monto capital adeudado			10.389.803	9.643.194			10.389.803	9.643.194
	Tasa interés promedio anual			4,03	3,14				
	Porcentaje obligaciones moneda extranjera (%)	1,3000							
	Porcentaje obligaciones moneda nacional (%)	98,7000							

17. Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras Largo Plazo

RUT	BANCO O INSTITUCIÓN FINANCIERA	MONEDA ÍNDICE DE REAJUSTE	AÑOS DE VENCIMIENTO						2009		2008
			MÁS DE 1 HASTA 2	MÁS DE 2 HASTA 3	MÁS DE 3 HASTA 5	MÁS DE 5 HASTA 10	MÁS DE 10 AÑOS		TOTAL LARGO PLAZO AL CIERRE ESTADOS FINANCIEROS	TASA DE INTERÉS ANUAL PROMEDIO	TOTAL LARGO PLAZO A CIERRE ESTADOS FINANCIEROS
							MONTO	PLAZO			
97004000-5	Banco Chile	Dólares	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		UF	165.305	583.312	-	-	-	-	748.617	4,69%	3.884.593
		\$ no reajustables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Otras monedas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
97030000-7	BancoEstado	Dólares	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		UF	9.089.224	7.636.298	9.163.557	-	-	-	25.889.079	4,13%	33.728.089
		\$ no reajustables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Otras monedas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
97023000-9	Banco Corpbanca Gigoux	Dólares	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		UF	-	2.827.289	2.827.288	-	-	-	5.654.577	3,9%	7.922.563
		\$ no reajustables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Otras monedas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES			9.254.529	11.046.899	11.990.845	-	-	-	32.292.273		45.535.245
Porcentaje obligaciones moneda extranjera (%)			0,0000								
Porcentaje obligaciones moneda nacional (%)			100,0000								

18. Provisiones y Castigos

	2009	2008
	M\$	M\$
Gratificaciones y vacaciones	1.320.962	1.361.478
Provisión comisiones de ventas	1.835.034	3.094.640
Contratos de suma alzada (1)	2.160.062	1.367.795
Gastos de operación y ventas (2)	1.291.391	1.230.461
Provisión MOP	523.319	602.282
Garantía postventa (1)	1.338.994	1.276.473
Provisión publicidad (1)	96.399	197.048
Provisión part. de utilidades	446.982	312.559
Provisión costo asesorías	54.797	1.748
Provisión subcontratos	563.254	540.826
Provisión costo de construcción	82.038	95.541
Provisión arquitectos y calculista (1)	209.310	317.445
Provisión cierre de proyecto	424.980	72.526
Provisión utilidad directorio (3)	25.488	151.340
Otros	209.347	286.490
TOTALES	10.582.357	10.908.652

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

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

(3) Corresponde a la remuneración variable para el directorio, aprobada en Junta Ordinaria de Accionistas, la cual asciende en 2009 a un 1,5% de las utilidades (2% en 2008).

19. Otros Pasivos a Largo Plazo

El detalle de otros pasivos a largo plazo es el siguiente:

	2009	2008
	M\$	M\$
Otros pasivos de largo plazo (1)	-	4.416.868
Prov. déficit filial Const. Socomussy (2)	2.094.288	2.080.949
Prov. déficit filial Inmobiliaria los Bravos S.A. (3)	-	307.268
Prov. déficit filial Inmobiliaria Casas de Hacienda	7.589	323
Anticipo clientes inmobiliarios	536.994	1.229.327
Otros	-	54.417
TOTAL OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO	2.638.871	8.089.152

(1) Al 31 de diciembre de 2008, corresponde a la porción de largo plazo de UF 218.025,67 por el financiamiento de la compra de un terreno para construir en la comuna de Lo Barnechea. Durante 2009 esta deuda fue cancelada mediante la obtención de un crédito bancario.

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

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

Es del caso que en el mes de julio de 2008, la administración de Socoicsa tomó conocimiento de dificultades con algunos proveedores del Consortio y de la situación financiera general del mismo, lo que derivó en que Socoicsa procedió a requerir la entrega inmediata de la documentación societaria y contable del Consortio, con la finalidad de efectuar las conciliaciones y verificaciones documentarias necesarias para este tipo de casos.

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

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

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

Al término del ejercicio 2009 el síndico encargado de la quiebra de Socomussy S.A. continúa con el proceso de verificación de acreencias del fallido.

(3) Con fecha 18 de noviembre de 2009 la Sociedad adquirió 122.341 acciones de la empresa equivalente al 99,9999% de participación de ésta, con lo que de acuerdo a la normativa vigente se incluye en la consolidación (Nota 2).

20. Interés Minoritario

SOCIEDAD FILIAL	2009			2008		
	PARTICIPACIÓN DE TERCEROS %	INTERÉS MINORITARIO		PARTICIPACIÓN DE TERCEROS %	INTERÉS MINORITARIO	
		PATRIMONIO M\$	RESULTADOS M\$		PATRIMONIO M\$	RESULTADOS M\$
Inmobiliaria Las Encinas de Peñalolén S.A.	30,00%	2.901.106	(308.048)	30,00%	3.209.150	464.831
Servicios Sanitarios Larapinta S.A.	30,00%	(605.306)	(117.267)	30,00%	(488.039)	(151.121)
Sociedad Comercializadora Metropolitana Dos Ltda.	72,00%	132.103	161.139	-	-	-
Inmobiliaria El Montijo S.A.	66,67%	27.828	116.399	66,67%	(88.571)	(53.774)
Consortio Inmobiliario Macul S.A.	50,00%	(207.626)	(122.285)	50,00%	(85.342)	(90.199)
Inmobiliaria Los Cóndores S.A.	33,33%	(143.794)	(75.817)	33,33%	(67.977)	(55.509)
Inmobiliaria Linderos S.A.	45,00%	(1.396)	(624)	45,00%	(772)	(806)
Inmobiliaria El Montijo Dos S.A.	66,67%	(60.161)	(36.143)	66,67%	(24.019)	(24.654)
Inmobiliaria Pedro de Valdivia S.A.	50,00%	331.580	(4.155)	50,00%	335.735	(2.406)
Inmobiliaria Misiones S.A.	50,00%	781.049	(6.278)	50,00%	787.327	(22.360)
Inmobiliaria Araucaria S.A.	30,00%	103.451	2.032	30,00%	101.419	2.798
Empresa Constructora Socovesa Tecsa S.A.	50,00%	613.088	(175.349)	50,00%	788.437	(236.076)
Constructora Socovesa De Mussy S.A.	50,00%	(249.369)	(13.825)	50,00%	(235.568)	(99.144)
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	0,001%	425	(16)	0,001%	453	(40)
Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	0,0026%	15	(13)	0,0026%	30	52
Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	0,0004%	127	6	0,0004%	124	(4)
Constructora Socovesa Valdivia S.A.	0,05%	640	(363)	0,0500%	278	167
Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	0,0008%	255	6	0,0008%	252	(8)
Constructora Socovesa Temuco S.A.	0,0250%	233	(24)	0,0250%	257	(55)
Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	0,001%	2	-	1,00%	2	-
Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	0,001%	208	11	0,001%	48	10
Constructora Los Bravos S.A.	50,00%	-	-	50,00%	2.555	(421)
Viviendas S.A.	0,01%	-	-	0,01%	25	4
Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.	95,00%	15.514	371.952	49,00%	856	867.430
Almagro División Publicidad S.A.	0,00%	-	52.061	49,00%	5.777	117.737
Almagro División Inmobiliaria S.A.	95,00%	9.000	191.220	37,00%	8.277	377.038
Almagro División Contabilidad y Finanzas S.A.	95,00%	20.842	179.791	37,00%	14.516	359.707
Inmobiliaria Almagro Manquehue Ltda.	50,00%	-	17.460	50,00%	1.102.471	(4.179)
Consortio Constructora SBB Ltda.	50,00%	(16)	(16)	-	-	-
Ases y Serv. Profesionales La Cumbre Ltda.	1,00%	(25)	(26)	-	-	-
Utilidad minoritaria de divisiones de Almagro S.A.(1)	-	-	(898.966)	-	-	(2.107.144)
TOTALES		3.669.773	(667.138)		5.367.701	(658.126)

(1) Corresponde al efecto en resultado del interés minoritario de las divisiones de la filial Almagro S.A.

21. Cambios en el Patrimonio

Capital pagado

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

Ajuste por diferencia conversión

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

Dividendos pagados

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2009 se acordó pagar un dividendo de M\$ 2.447.871 (histórico), y en Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 11 de abril de 2008 se acordó pagar un dividendo de M\$ 6.242.072 (histórico).

Sobreprecio en venta de acciones propias

Mayor valor obtenido en la colocación de acciones de pago, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley N° 18.046 y en el artículo 32 del Reglamento de Sociedades Anónimas, según se trate de acciones con o sin valor nominal, respectivamente, ya revalorizadas a la fecha de presentación de los estados financieros. Este saldo se presentará neto de los costos de emisión y colocación, siempre y cuando se cumpla con la normativa indicada en la circular N° 1.370 o sus modificaciones.

RUBRO	2009								
	CAPITAL PAGADO	RESERVA REVALORIZACIÓN CAPITAL	SOBREPRECIO EN VENTA DE ACCIONES	OTRAS RESERVAS	RESERVA FUTUROS DIVIDENDOS	RESULTADOS ACUMULADOS	DIVIDENDOS PROVISORIOS	DÉFICIT PERÍODO DE DESARROLLO	RESULTADO DEL EJERCICIO
Saldo inicial	130.694.572	-	49.597.096	2.853.188	-	18.940.589	-	-	8.025.789
Distribución resultado ejerc. anterior	-	-	-	-	-	8.025.789	-	-	(8.025.789)
Dividendo definitivo ejerc. anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento del capital con emisión de acciones de pago	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización reservas y/o utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Déficit acumulado período de desarrollo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste por diferencia conversión	-	-	-	(547.086)	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	(2.447.871)	-	-	-
Gastos colocacion de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revalorización capital propio	(3.005.974)	-	(1.140.734)	(65.623)	-	(612.884)	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	1.540.937
Dividendos provisorios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL	127.688.598	-	48.456.362	2.240.479	-	23.905.623	-	-	1.540.937
SALDOS ACTUALIZADOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-

RUBRO	2008								
	CAPITAL PAGADO	RESERVA REVALORIZACIÓN CAPITAL	SOBREPRECIO EN VENTA DE ACCIONES	OTRAS RESERVAS	RESERVA FUTUROS DIVIDENDOS	RESULTADOS ACUMULADOS	DIVIDENDOS PROVISORIOS	DÉFICIT PERÍODO DE DESARROLLO	RESULTADO DEL EJERCICIO
Saldo inicial	120.013.382	-	45.638.589	2.208.522	-	7.649.711	-	-	15.881.769
Distribución resultado ejerc. anterior	-	-	-	-	-	15.881.769	-	-	(15.881.769)
Dividendo definitivo ejerc. anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento del capital con emisión de acciones de pago	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización reservas y/o utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Déficit acumulado período de desarrollo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste por diferencia conversión	-	-	-	448.176	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	(6.242.072)	-	-	-
Gastos colocacion de acciones	-	-	(103.329)	-	-	-	-	-	-
Otras reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revalorización capital propio	10.681.191	-	4.061.835	196.563	-	1.651.109	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	8.025.788
Dividendos provisorios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL	130.694.573	-	49.597.095	2.853.261	-	18.940.517	-	-	8.025.788
SALDOS ACTUALIZADOS	127.688.598	-	48.456.362	2.787.636	-	18.504.885	-	-	7.841.195

NÚMERO DE ACCIONES

SERIE	NRO. ACCIONES SUSCRITAS	NRO. ACCIONES PAGADAS	NRO. ACCIONES CON DERECHO A VOTO
Única	1.223.935.691	1.223.935.691	1.223.935.691

CAPITAL (MONTO - M\$)

SERIE	CAPITAL SUSCRITO	CAPITAL PAGADO
Única	127.688.598	127.688.598

22. Otros Ingresos y Egresos Fuera de la Explotación

El detalle de los otros ingresos es el siguiente:

	2009	2008
	M\$	M\$
Asesorías y servicios prestados	174.575	-
Arriendo de activos	374.092	400.556
Multas por desestimiento	12.521	61.527
Reverso prov. deudores incobrables	14.597	13.223
Utilidad en venta de activos	-	21.926
Utilidad en venta de activos fijo	517.369	272.833
Menor costo operacional de venta	330.858	483.176
Castigo deudas caducadas	5.527	45.236
Subsidio por mano de obra zonas extremas	4.063	38.457
Indemnizaciones recibidas	227.162	64.616
Efecto cambio estimación contable	-	467.958
Reverso provisión pagarés	-	97.817
Otros reajustes ganados	36.010	110.209
Menor costo en compra acciones	-	208.754
Reverso déficit filial Los Bravos	308.444	-
Otros Ingresos	243.231	150.190
TOTAL OTROS INGRESOS	2.248.449	2.436.478

El detalle de los otros egresos es el siguiente:

	2009	2008
	M\$	M\$
Asesorías servicios prestados	-	(34.482)
Amortización de intangibles	(545.508)	(544.428)
Amortización activos y pasivos a valor justo	(1.154.740)	(2.248.634)
Pérdida en venta de activo fijo	(334.538)	-
Pérdida de activos incobrables	(110.916)	-
Multas y gastos	(10.845)	(28.030)
Remuneraciones fuera de exportación	(5.772)	(9.539)
Otros	-	(88.704)
Prov. emp. const. De-Mussy	-	(2.080.949)
Castigo pérdidas o siniestros	(34.773)	(58.514)
Mayor gasto operacional	(84.596)	-
Otros reajustes no bancarios	(46.513)	-
Diferencia VPP relacionada	(46.894)	-
Pérdida en venta de activo	(11.509)	-
Otros egresos	(209.014)	(159.313)
TOTAL OTROS EGRESOS	(2.595.618)	(5.252.593)

23. Corrección Monetaria

RUBRO	ÍNDICE DE REAJUSTABILIDAD	2009	2008
ACTIVOS (CARGOS) / ABONOS			
Existencias	IPC	(9.075.488)	29.761.271
Activo fijo	IPC	(512.311)	2.029.467
Inversiones en empresas relacionadas	IPC	(1.382.981)	4.081.555
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	IPC	(477.364)	15.722.971
Otros activos no monetarios	UF	(165.438)	1.006.598
Impuestos por recuperar	IPC	(52.610)	106.528
Cuentas de resultado	IPC	(132.007)	4.855.711
Otros activos no monetarios	IPC	(240.782)	1.580.308
Cuentas de gastos y costos	IPC	(3.506)	(221.602)
TOTAL (CARGOS) ABONOS		(12.042.487)	58.922.807
PASIVOS (CARGOS) / ABONOS			
Patrimonio	IPC	4.825.215	(16.209.112)
Cuentas por pagar empresas relacionadas	UF	796.801	(14.967.282)
Pasivos no monetarios	IPC	588.336	(1.024.384)
Préstamos bancarios	UF	1.839.238	(3.664.554)
Cuentas de resultado	IPC	209.033	(5.321.034)
Pasivos no monetarios	UF	829.206	(7.269.921)
Cuentas de ingresos	IPC	-	-
TOTAL (CARGOS) ABONOS		9.087.829	(48.456.287)
(PÉRDIDA) UTILIDAD POR CORRECCIÓN MONETARIA		(2.954.658)	10.466.520

24. Diferencias de Cambio

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		2009	2008
ACTIVOS (CARGOS) / ABONOS			
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	US\$	(39.513)	41.419
Otros activos circulantes	US\$	264	-
TOTAL (CARGOS) ABONOS		(39.249)	41.419
PASIVOS (CARGOS) / ABONOS			
Acreedores varios	US\$	(241.228)	2.297.597
Préstamo bancario	US\$	239.848	(2.338.245)
TOTAL (CARGOS) ABONOS		(1.380)	(40.648)
(PÉRDIDA) UTILIDAD POR DIFERENCIAS DE CAMBIO		(40.629)	771

25. Estado de Flujo de Efectivo

El detalle del saldo final de efectivo y efectivo equivalente es el siguiente:

	2009	2008
	M\$	M\$
Disponible	1.604.230	1.966.390
Fondos Mutuos	645.453	1.821.948
Depósitos a plazo	500.000	-
TOTAL	2.749.683	3.788.338

26. Contratos de Derivados

Como se ha indicado en la Nota 2u, la filial Almagro S.A. mantiene operaciones de cobertura para minimizar el riesgo de las fluctuaciones en tasas de interés y de moneda, según se resume a continuación:

a) Cobertura de moneda (inflación y tipo de cambio)

La Sociedad mantiene operaciones de protección contra variaciones de la inflación y tipo de cambio que totalizan M\$ 11.943.214. Por estos contratos se ha determinado una exposición negativa neta al 31 de diciembre de 2009 de M\$ 10.017 (una exposición positiva neta M\$ 911.032 en 2008).

b) Cobertura de tasas de interés

La Sociedad mantiene operaciones de protección contra variaciones de la tasa de interés, que totalizan M\$ 1.949.442. Por estos contratos se ha determinado una exposición negativa neta al 31 de diciembre de 2009 de M\$ 130.714 (M\$ 0 en 2008).

El saldo acumulado negativo de estos contratos es de M\$ 140.731, que se presenta en el rubro "Otros Pasivos Circulantes" (M\$ 911.032 positivo al 31 de diciembre 2008, en "Otros Activos Circulantes").

TIPO DE DERIVADO	TIPO DE CONTRATO	DESCRIPCION DE LOS CONTRATOS						VALOR DE LA PARTIDA PROTEGIDA	CUENTAS CONTABLES QUE AFECTA			
		VALOR DEL CONTRATO	PLAZO DE VENCIMIENTO O EXPIRACIÓN	ÍTEM ESPECÍFICO	POSICIÓN COMPRA / VENTA	PARTIDA O TRANSACCIÓN PROTEGIDA			ACTIVO / PASIVO		EFECTO EN RESULTADO	
						NOMBRE	MONTO		NOMBRE	MONTO	REALIZADO	NO REALIZADO
S		589.047	16/09/2010	Tasas de interés		Obligaciones con bancos	625.240	589.909	Otros pasivos circulantes	-	(36.194)	-
S		1.360.395	16/09/2010	Tasas de interés		Obligaciones con bancos	1.454.915	1.368.040	Otros pasivos circulantes	-	(94.520)	-
FR		3.952.299	09/09/2010	Inflación		Obligaciones con bancos	3.890.601	3.830.610	Otros pasivos circulantes	61.699	34.475	27.223
FR		4.154.451	20/09/2010	Inflación		Obligaciones con bancos	4.080.008	4.016.000	Otros pasivos circulantes	74.443	42.409	32.034
FR		675.704	01/04/2010	Inflación		Obligaciones con bancos	676.120	1.202	Otros pasivos circulantes	-	(416)	-
FR		415.752	01/10/2010	Inflación		Obligaciones con bancos	407.977	400.000	Otros pasivos circulantes	7.775	3.696	4.079
FR		1.549.980	27/10/2010	Inflación		Obligaciones con bancos	1.519.499	1.500.000	Otros pasivos circulantes	30.482	7.980	22.502
FR		7.580	15/01/2010	Tipo de cambio		Importación en tránsito	8.400	8.400	Otros pasivos circulantes	-	(819)	-
FR		619.634	01/04/2010	Tipo de cambio		Obligaciones con bancos	678.232	609.528	Otros pasivos circulantes	-	(58.599)	-
FR		488.215	13/04/2010	Tipo de cambio		Obligaciones con bancos	528.555	477.288	Otros pasivos circulantes	-	(40.340)	-
FR		72.414	30/09/2010	Tipo de cambio		Importación en tránsito	71.033	71.033	Otros pasivos circulantes	1.381	1.381	-
FR		7.184	16/09/2010	Tipo de cambio		Importación en tránsito	6.968	6.968	Otros pasivos circulantes	215	215	-

27. Contingencias y Restricciones

a. Juicios:

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el Grupo tiene juicios pendientes en su contra por demandas relacionadas con el giro normal de sus operaciones, ninguna de las cuales se estima que pueda 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 de los ciento veinte días siguientes al término de cada año calendario, sus estados financieros individuales y consolidados al 31 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 51% 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 UF 223.615. En virtud de dichos documentos, Socovesa S.A. se obligó a:

- 1) Mantener la actual propiedad de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.;
- 2) Mantener una continua asesoría a Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. en todos los aspectos administrativos, financieros, crediticios y técnicos; 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 UF 35.000. En virtud de dichos documentos, Socovesa S.A. se obligó a:

- 1) Mantener la actual propiedad y control de su administración de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.
- 2) En el evento que la sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no 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 UF 324.100. En virtud de dichos documentos, Socovesa S.A. se obligó a:

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

g. Inversión con garantía:

En el ítem "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.

GARANTÍAS DIRECTAS

ACREEDOR DE LA GARANTÍA	DEUDOR		TIPO DE GARANTÍA	ACTIVOS COMPROMETIDOS		SALDOS PENDIENTE DE PAGO A LA FECHA DE CIERRE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS		LIBERACIÓN DE GARANTÍAS					
	NOMBRE	RELACIÓN		TIPO	VALOR CONTABLE	2009	2008	2010	ACTIVOS	2011	ACTIVOS	2012	ACTIVOS
Banco BBVA	Almagro S.A.	Filial	Hipoteca	Edificios	5.589.552	6.813.794	7.896.293	6.813.794	Existencia	-	-	-	-
Banco BBVA	Almagro S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	7.243.939	6.678.628	9.785.297	-	3.885.376	Existencia	2.793.253	Existencia	-
Banco Bice	Almagro S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	912.616	1.637.681	-	-	-	-	1.637.681	Existencia	-
Banco de Chile	Almagro S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	2.602.568	3.867.632	4.807.105	1.045.706	Existencia	2.821.926	Existencia	-	-
Banco de Chile	Almagro S.A.	Filial	Hipoteca	Edificios	12.177.997	6.997.751	7.949.793	4.338.278	Existencia	2.659.473	Existencia	-	-
Banco de Chile	Almagro S.A.	Filial	Leasing	Edificios	3.343.085	1.472.923	2.120.341	439.321	Activos en leasing	439.321	Activos en leasing	439.321	Activos en leasing
Banco Estado	Almagro S.A.	Filial	Hipoteca	Edificios	7.052.386	3.419.496	6.190.684	1.511.615	Existencia	1.847.731	Existencia	60.150	Existencia
Banco Estado	Almagro S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	5.304.408	2.337.058	2.871.240	-	824.955	Existencia	1.200.316	Existencia	-
Banco Estado	Almagro DCC S.A.	Filial	Hipoteca	Edificios	3.780.069	1.509.113	1.524.089	1.509.113	Existencia	-	-	-	-
Banco Santander	Almagro S.A.	Filial	Hipoteca	Edificios	11.011.658	4.499.566	7.078.912	3.619.620	Existencia	879.946	Existencia	-	-
BCI	Almagro S.A.	Filial	Hipoteca	Edificios	26.415.761	11.623.922	13.383.348	7.847.573	Existencia	3.776.349	Existencia	-	-
BCI	Almagro S.A.	Filial	Prenda	Pagarés de aguas	903.584	682.801	680.967	682.801	Otros activos	-	-	-	-
Corp Banca	Almagro S.A.	Filial	Hipoteca	Edificios	6.495.903	4.018.999	-	1.339.666	Existencia	2.679.333	Existencia	-	-
Corp Banca	Almagro S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	1.638.685	721.985	-	-	-	-	721.985	Existencia	-
Banco de Chile	Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	Filial	Hipoteca	Oficinas	3.039.167	-	-	-	-	-	-	-	-
Banco de Chile	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	15.509.811	-	-	-	-	-	-	-	-
Banco de Chile	Socovesa S.A.	Matriz	Hipoteca	Locales comerciales	134.143	-	-	-	-	-	-	-	-
Banco de Chile	Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	5.378.927	-	-	-	-	-	-	-	-
Banco de Chile	Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	4.820.768	-	-	-	-	-	-	-	-
Banco Estado	Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	7.342.215	-	-	-	-	-	-	-	-
Banco Estado	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	6.042.961	-	-	-	-	-	-	-	-
Banco Santander	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	10.287.599	-	-	-	-	-	-	-	-
Banco Santander	Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	5.010.539	-	-	-	-	-	-	-	-
Banco BBVA	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	8.746.428	-	-	-	-	-	-	-	-
Banco BBVA	Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	1.087.351	-	-	-	-	-	-	-	-
Banco Bice	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	12.837.338	-	-	-	-	-	-	-	-
Banco BCI	Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	4.984.443	-	-	-	-	-	-	-	-
Corp Banca	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Hipoteca	Terrenos	4.577.090	-	-	-	-	-	-	-	-
Banco de Chile	Socovesa S.A.	Matriz	Boletas de garantías	Garantía ejecución obras	1.537.258	-	-	-	-	-	-	-	-
Banco de Chile	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Filial	Boletas de garantías	Garantía ejecución obras	1.492.734	-	-	-	-	-	-	-	-
Banco de Chile	Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	Filial	Boletas de garantías	Garantía ejecución obras	935.622	-	-	-	-	-	-	-	-
Banco Santander	Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	Filial	Boletas de garantías	Garantía ejecución obras	39.208	-	-	-	-	-	-	-	-
Banco Santander	Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	Filial	Boletas de garantías	Garantía ejecución obras	293.376	-	-	-	-	-	-	-	-
Banco Santander	Constructora Socovesa Temuco S.A.	Filial	Boletas de garantías	Garantía ejecución obras	678.021	-	-	-	-	-	-	-	-

28. Caucciones Obtenidas de Terceros

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	Ingeniería 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 Améstica
Boletas de Garantía	10.766	Leonardo Ross Seguridad Eléctrica 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 Hernán Johnson Ltda.
Boletas de Garantía	41.390	Proyectos y Construcciones Tasco Ltda.
Boletas de Garantía	9.695	Sacom
Boletas de Garantía	240.532	Tecnología de La Madera S.A.
Boletas de Garantía	29.171	Tehmco Fábrica de Productos de PVC Ltda
Boletas de Garantía	213.834	Tratamientos de Aguas Manantial S.A.
Cheques en Garantía	5.950	Agrícola Santa Antonia
Cheques en Garantía	19.397	Aladino Martínez Freire
Cheques en Garantía	1.492	Alberto Elizalde Sánchez
Cheques en Garantía	4.202	Alfonso Elías 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	Automática y Regulación
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	César Antonio Martínez Freire
Cheques en Garantía	10.000	Climatermic Ltda.
Cheques en Garantía	74.193	Comerc. de Perfiles y Estructuras Ltda.
Cheques en Garantía	708	Comintec 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.
Cheques en Garantía	3.500	D.M.W. Prestación 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 Metálicas Gasmi Ltda.
Cheques en Garantía	9.977	Eterbane Verdugo S.A.
Cheques en Garantía	579	Etersol S.A.

TIPO DOCUMENTO	MONTO M\$	SUBCONTRATISTA
Cheques en Garantía	2.534	Fábrica de Ventanas Alumiglass Ltda.
Cheques en Garantía	5.000	Florencio Bravo Blachet
Cheques en Garantía	931	Gas Ingeniería Ltda.
Cheques en Garantía	8.238	Gasmi Limitada
Cheques en Garantía	9.202	Héctor F. Guajardo G.
Cheques en Garantía	2.975	Hernán Meza Zúñiga
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	Irrarázabal y Santander Ltda.
Cheques en Garantía	4.760	IRRI Chile S.A.
Cheques en Garantía	20.000	Jaime Yáñez Plicacion de Especialidades y Construccion E.I.R.L.
Cheques en Garantía	5.712	Jaime Yáñez Bascuñán
Cheques en Garantía	7.735	Jardín Ficus Limitada
Cheques en Garantía	19.461	Jorge N. del Río del Río
Cheques en Garantía	25.000	José Agustín Díaz Salazar
Cheques en Garantía	4.202	José Díaz Salazar
Cheques en Garantía	5.000	José Miguel Bustos Acevedo
Cheques en Garantía	1.190	Juan Carlos Mattus Vera
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 Gacitúa
Cheques en Garantía	2.380	Luis Humberto Gacitúa Soto
Cheques en Garantía	17.316	Luis Ubeda Cofré
Cheques en Garantía	16.005	Luis Ubeda e Hijos Ltda.
Cheques en Garantía	5.000	L y B Mecánica e Instalaciones Ltda.
Cheques en Garantía	5.000	Larraguibel y Melo Ltda.
Cheques en Garantía	4.189	M y C Montajes y Construcciones de Ingeniería Ltda.
Cheques en Garantía	5.156	Manufacturas Alpad Ltda.
Cheques en Garantía	5.634	Marcelino Cheques en Garantía avez
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	Mármoles Técnicos S.A.
Cheques en Garantía	10.000	Murano S.A.
Cheques en Garantía	5.000	Papialum
Cheques en Garantía	15.789	Patricio H. Rojas López
Cheques en Garantía	4.760	Pedro González Quintana
Cheques en Garantía	4.202	Pinturas Pentacolor Eirl
Cheques en Garantía	14.367	Reco Limitada
Cheques en Garantía	2.897	Rubén Lara
Cheques en Garantía	23.183	Sacom
Cheques en Garantía	9.925	Sercos Ltda.
Cheques en Garantía	3.000	Sergio Acevedo y Cía. Ltda.

29. Moneda Nacional y Extranjera

ACTIVOS

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		2009	2008
ACTIVOS CIRCULANTES			
Disponible	\$ No reajutable	1.604.230	1.966.390
Depósitos a plazo	\$ Reajustables	500.000	-
Valores negociables	\$ Reajustables	645.453	1.821.948
Deudores por venta	\$ Reajustables	57.769.833	24.899.433
Documentos por cobrar	\$ No reajutable	9.280.924	9.566.496
Deudores varios	\$ No reajutable	2.132.113	2.495.259
Documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas	\$ Reajustables	310.098	6.972.768
Existencias	\$ Reajustables	212.598.340	217.022.795
Impuestos por recuperar	\$ Reajustables	4.008.857	7.145.922
Gastos pagados por anticipado	\$ Reajustables	776.542	603.569
Impuestos diferidos	\$ Reajustables	2.340.531	525.582
Otros activos circulantes	\$ No reajutable	6.249.344	999.706
Documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas	Dólar	154.041	189.093
ACTIVO FIJO			
Terrenos	\$ Reajustables	2.314.917	2.264.076
Construcciones y obras de infraestructura	\$ Reajustables	11.237.723	11.794.292
Maquinaria y equipos	\$ Reajustables	7.038.905	6.850.347
Otros activos fijos	\$ Reajustables	9.804.477	10.114.621
Depreciación	\$ Reajustables	(9.274.878)	(8.397.970)
OTROS ACTIVOS			
Inversiones en empresas relacionadas	\$ Reajustables	2.396.575	3.006.355
Inversión en otra sociedad	\$ Reajustables	6.368	9.189
Menor valor de inversiones	\$ Reajustables	12.278.005	12.608.489
Deudores a largo plazo	\$ Reajustables	2.218.295	1.888.924
Intangibles	\$ Reajustables	43.129.793	41.555.990
Amortización	\$ Reajustables	(963.866)	(524.626)
Otros	\$ Reajustables	179.759.647	191.713.789
Documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas largo plazo	\$ Reajustables	2.364.649	2.294.493
TOTAL ACTIVOS			
	\$ No reajutable	19.266.611	15.027.851
	\$ Reajustables	541.260.264	534.169.986
	Dólar	154.041	189.093

PASIVOS CIRCULANTES

RUBRO	MONEDA	HASTA 90 DÍAS				90 DÍAS A 1 AÑO			
		2009		2008		2009		2008	
		MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL
Obligaciones con banco e instituciones financieras de corto plazo	\$ No reajutable	235.586.810	-	213.329.950	-	-	-	-	-
Obligaciones con banco e instituciones financieras largo plazo	\$ No reajutable	10.453.879	-	9.992.229	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar	\$ No reajutable	9.449.603	-	14.095.673	-	-	-	-	-
Documentos por pagar	\$ No reajutable	7.036.736	-	2.265.132	-	-	-	-	-
Acreedores varios	\$ Reajutable	1.026.195	-	1.119.883	-	-	-	-	-
Provisiones	\$ Reajutable	10.582.357	-	10.908.652	-	-	-	-	-
Retenciones	\$ No reajutable	1.864.391	-	1.903.750	-	-	-	-	-
Ingresos percibidos por adelantado	\$ No reajutable	13.546.930	-	9.084.675	-	-	-	-	-
Dividendos por pagar	\$ Reajutable	11.043	-	7.288	-	-	-	-	-
Otros pasivos circulantes	\$ Reajutable	140.731	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES									
	\$ No reajutable	277.938.349	-	250.671.409	-	-	-	-	-
	\$ Reajutable	11.760.326	-	12.035.823	-	-	-	-	-

PASIVOS LARGO PLAZO 2009

RUBRO	MONEDA	1 A 3 AÑOS		3 A 5 AÑOS		5 A 10 AÑOS		MÁS DE 10 AÑOS	
		MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL
Obligaciones con bancos e instituciones financieras largo plazo	\$ Reajustables	20.301.428	-	11.990.845	-	-	-	-	-
Acreedores varios largo plazo	\$ Reajustables	1.432.834	-	-	-	-	-	-	-
Documentos y cuentas por pagar empresas relacionadas	\$ Reajustables	11.763.021	-	-	-	-	-	-	-
Impuestos diferidos a largo plazo	\$ Reajustables	6.109.625	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos a largo plazo	\$ Reajustables	2.638.871	-	-	-	-	-	-	-
Documentos por pagar largo plazo	\$ Reajustables	9.243.845	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO									
	\$ Reajustables	51.489.624	-	11.990.845	-	-	-	-	-

PASIVOS LARGO PLAZO 2008

RUBRO	MONEDA	1 A 3 AÑOS		3 A 5 AÑOS		5 A 10 AÑOS		MÁS DE 10 AÑOS	
		MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL
Obligaciones con banco e instituciones financieras largo plazo	\$ Reajustables	21.475.814	-	14.638.526	-	9.420.905	-	-	-
Documentos y cuentas por pagar empresas relacionadas	\$ Reajustables	10.430.130	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos de largo plazo	\$ Reajustables	8.089.152	-	-	-	-	-	-	-
Acreedores varios de largo plazo	\$ Reajustables	2.022.150	-	-	-	-	-	-	-
Impuestos diferidos	\$ Reajustables	6.389.143	-	-	-	-	-	-	-
Documentos por pagar de largo plazo	\$ Reajustables	3.567.501	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO									
	\$ Reajustables	51.973.890	-	14.638.526	-	9.420.905	-	-	-

30. Sanciones

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no hubo sanciones aplicadas a la Sociedad, sus Directores o su Gerente General, por parte de los organismos reguladores u otras autoridades administrativas.

31. Hechos Posteriores

Con fecha 06 de enero del año 2010 se constituyeron por escritura pública las sociedades Socoicsa Construcción S.A. bajo el repertorio N°101/2010 y Socoicsa Montajes S.A. bajo el repertorio N°102/2010, ambas en la cuadragésima Notaría Alberto Mozo Aguilar. Estas sociedades se constituyeron como filiales dependientes cuya finalidad será abordar en forma segmentada el área de Ingeniería y Construcción. Esta información se puso a disposición del Mercado en carta dirigida a la Superintendencia de Valores y Seguros, Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Corredores de Valparaíso, Bolsa Electrónica de Chile, Comisión Clasificadora de Riesgo y en la página web de la Sociedad, con fecha 05 de enero de 2010, en cumplimiento a las disposiciones legales vigentes.

Entre el 1 de enero y el 19 de febrero de 2010, fecha de emisión de estos estados financieros, no existen otros hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.

32. Medio Ambiente

Los principales desembolsos en proyectos para mejorar el medio ambiente efectuados por la Sociedad y su filial al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se detalla a continuación:

	2009	2008
	M\$	M\$
Plantas elevadoras de aguas servidas	103.471	82.401
Plantas de tratamientos de aguas servidas	2.059.688	1.992.694
Emisario descarga aguas servidas	93.295	93.295
TOTALES	2.256.454	2.168.390

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

33. Ingresos Percibidos por Adelantado

El detalle de los ingresos percibidos por adelantado es el siguiente:

	2009	2008
	M\$	M\$
CLIENTES POR VENTA DE VIVIENDAS:		
Inmobiliarias Regional Santiago	2.116.601	620.052
Inmobiliarias Regional Valdivia	77.591	120.413
Inmobiliarias Regional Temuco	391.463	163.684
Almagro S.A.	6.525.034	4.960.499
Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	154.832	-
Constructora Socovesa Valdivia S.A.	46.324	-
OBRAS CIVILES EN EJECUCIÓN:		
Codelco Chile División Codelco Norte-Rol B	2.811	2.811
Inmobiliaria Santa Rosa de Apoquindo S.A.	-	1.533.220
Edificio Mirador La Reina	-	116.027
Prolesur S.A.	-	7.553
Edificio Las Hualtatas	-	27.250
Apertura Mall Los Dominicos	-	418.064
Edificio Enap	-	25.925
Implementacion complejo Hospital Lota Coronel	-	815.631
Hospital de Cañete	3.472.425	6.250
Edificio Ángel Cruchaga	-	257.744
Edificio Concepto y Estilo	-	2.147
Feedlott Mollendo	-	7.405
Reposición Hospital Santa Cruz	261.262	-
Centro Lautaro	20.177	-
Centro Turístico de Natales	26.943	-
Cesfan San Felipe	451.467	-
	13.546.930	9.084.675

34. Acreedores de Corto Plazo

	2009	2008
	M\$	M\$
Obligaciones por leasing (1)	607.238	702.946
Otros	418.957	416.937
TOTALES	1.026.195	1.119.883

(1) Corresponde a contratos vigentes de Leasing Financiero con el Banco de Chile, Banco BBVA y el Banco BCI (Ver Nota 10).

35. Cuentas por Pagar

	2009	2008
	M\$	M\$
Proveedores nacionales	7.201.128	11.991.768
Retenciones subcontratistas	1.201.776	1.620.309
Documentos girados y no cobrados	103.390	-
Facturas por recibir	651.759	386.848
Otros	291.550	96.748
TOTALES	9.449.603	14.095.673

36. Documentos por Pagar

	2009	2008
	M\$	M\$
Cuentas por pagar (1)	2.080.326	-
Cuentas por pagar (2)	-	109.724
Cuentas por pagar (3)	-	61.958
Préstamo enlace SERVIU (4)	3.529.212	-
Terreno Punta Arenas	94.208	-
Terreno Ortiz - Los Ángeles	584.148	-
Terreno La Paloma Puerto Montt	-	520.664
Terreno Coyhaique	-	1.301.877
Otros	748.842	270.909
TOTAL	7.036.736	2.265.132

(1) Corresponde al saldo por pagar de UF 99.333,33 por la adquisición de un sitio para construir en la comuna de Ñuñoa.

(2) Corresponde al saldo por pagar de UF 19.000,71 a septiembre de 2008 por la adquisición de un sitio para construir en la comuna de Lo Barnechea, realizada por la filial Inmobiliaria Almagro Dos S.A.

(3) Corresponde a la porción de corto plazo de UF 2.956,15 al 31 de diciembre de 2008 por el financiamiento de la compra de un terreno para construir en la comuna de Lo Barnechea

(4) Corresponde a los anticipos por subsidio habitacional de viviendas económicas llamado préstamos de enlace corto plazo a empresas constructoras otorgado por el SERVIU.

37. Acreedores a Largo Plazo

El detalle de los otros pasivos a largo plazo es el siguiente:

	2009	2008
	M\$	M\$
Obligaciones por leasing (1)	1.432.834	2.022.150
TOTALES	1.432.834	2.022.150

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

38. Documentos por Pagar Largo Plazo

	2009	2008
	M\$	M\$
Terreno San José (1)	5.861.016	-
Terreno Piedra Roja (2)	3.382.829	3.567.501
TOTAL	9.243.845	3.567.501

(1) Corresponde al saldo por pagar de UF 279.857,19 a Inmobiliaria San José.

(2) Corresponde al saldo por pagar de UF 161.490,71 por terreno ubicado en comuna de Colina.

39. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS, según su sigla en inglés). En conformidad con lo establecido sobre esta materia por el Colegio de Contadores y por la Superintendencia de Valores y Seguros a través del Oficio Circular número 427 de fecha 28 de diciembre de 2007, la Sociedad y sus filiales adoptarán dichas normas a contar del 1 de enero de 2010. Producto de lo anterior, se originarán cambios sobre los saldos patrimoniales al 1 de enero de 2010 y se afectará la determinación de los resultados para los ejercicios futuros. Asimismo en el año 2010, para los efectos comparativos, los estados financieros anuales e intermedios del ejercicio 2009 deberán presentarse de acuerdo con la nueva normativa, los que así determinados, pueden diferir de los aquí presentados.

Análisis Razonado Consolidado Socovesa S.A.

1. Consideraciones Generales

a. Unidades de Negocios de Empresas Socovesa

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

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

Área Inmobiliaria

Las cinco filiales que integran esta área son:

Socovesa Santiago: Formada por Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. y Constructora Socovesa Santiago Dos S.A. Abarca todos los proyectos inmobiliarios, principalmente casas, ubicados entre las regiones IV y VI, incluyendo la Región Metropolitana.

Socovesa Temuco: Integrada por Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A. y Constructora Socovesa Temuco S.A. Contempla proyectos inmobiliarios ubicados entre las regiones VII y IX.

Socovesa Valdivia: Formada por Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A. y Constructora Socovesa Valdivia S.A. Abarca proyectos inmobiliarios ubicados desde la XIV Región hacia el sur.

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

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

Dentro del área inmobiliaria, el negocio de Empresas Socovesa tiene por objetivo generar valor en cada proyecto que desarrolla. Su escala de operación permite la implementación de proyectos de gran envergadura, incorporando además de viviendas, centros comerciales, colegios, áreas verdes y todo el equipamiento necesario para hacer de sus proyectos barrios integrales.

Área Ingeniería y Construcción

Socoicsa: Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., filial creada con el fin de proveer servicios de ingeniería y construcción, centrando su foco en la ejecución de proyectos para terceros del sector público y privado.

En el área de ingeniería y construcción, la Compañía ha centrado su foco de negocio en la construcción de obras civiles para mandantes, tanto públicos como privados. Es así como Socoicsa ha ejecutado proyectos habitacionales, oficinas, infraestructura educacional y hospitalaria.

b. Contabilización de Ingresos y Costos

En su negocio de desarrollo inmobiliario, Empresas Socovesa reconoce ingresos y costos por las ventas de viviendas cuando se suscriben las escrituras de compraventa definitivas. Los anticipos de clientes se reconocen como pasivo transitorio hasta la firma de las escrituras. Esto, a diferencia de la otra práctica en la industria en la cual se reconocen ingresos y costos en resultados en base a promesas de compraventa y su respectivo grado de avance de construcción. Por ende, cada vez que la contabilidad hace mención a las ventas de la Compañía, se refiere a viviendas escrituradas, y no a promesas de compraventa u otros tipos de cierres de negocio.

El criterio contable utilizado por Empresas Socovesa es conservador puesto que sólo se reconocen en resultados las viviendas que han terminado su proceso comercial. A su vez, este criterio contable produce que el reconocimiento de ingresos y costos de la Compañía sea discreto, y no continuo en el tiempo, puesto que requiere que se hayan terminado las obras, obtenido los certificados de enajenación respectivos

y ventas las viviendas para incorporarlas al resultado. Históricamente, la empresa ha tendido a concentrar una parte importante de los términos de las obras, y por ende la facturación de las viviendas, en el último trimestre del año calendario.

Por otra parte, en su negocio de ingeniería y construcción, Socoicsa reconoce ingresos y costos utilizando el método contable de porcentaje de avance de obra ejecutada, el cual se determina en base al avance físico de obra.

2. Análisis del Negocio Inmobiliario

En la unidad de negocio de desarrollo inmobiliario existen dos indicadores importantes que permiten monitorear los niveles de ingreso percibidos en cada período. Uno de los indicadores consiste en los cierres de negocios, o promesas, paso previo al momento de firmar la escritura de compraventa del inmueble, y el segundo indicador consiste en las facturaciones, donde luego de firmar la escritura se considera efectiva la venta y puede ser considerada como parte de los ingresos.

a. Cierres por Regional

	TOTALES (MUF)			PRECIO PROMEDIO (UF)			UNIDADES		
	2009	2008	% 09/08	2009	2008	% 09/08	2009	2008	% 09/08
Socovesa Santiago	1.747	1.868	(6,4%)	1.778	1.970	(9,8%)	983	948	3,7%
Socovesa Temuco	1.491	1.010	47,7%	1.746	1.663	5,0%	854	607	40,7%
Socovesa Valdivia	1.581	1.546	2,2%	1.094	1.329	(17,7%)	1.445	1.163	24,2%
Almagro	3.489	3.086	13,1%	4.473	4.395	1,8%	780	702	11,1%
Pilares	446	-	n.d.	1.012	-	n.d.	441	-	n.d.
TOTAL INMOBILIARIO	8.754	7.509	16,6%	1.944	2.196	(11,5%)	4.503	3.420	31,7%

El monto de cierres de negocios inmobiliarios del año 2009 alcanzó las MUF 8.754, lo que significó un 16,6% de aumento comparado con el año 2008. Este aumento se produjo esencialmente en las mejoras en las regionales Socovesa Temuco y Almagro, además de la incorporación de Pilares.

El aumento experimentado en los niveles de cierres de negocio del período se originó en gran parte por el aumento en las ventas de viviendas con subsidios D.S. 04. Este subsidio formó parte del paquete de medidas del gobierno a través de las cuales se intentó de alguna forma mejorar los niveles de desempleo. Las regionales de Santiago, Temuco, Valdivia y Pilares aprovecharon esta oportunidad y les sirvió en gran parte para afrontar la contracción en la demanda de los segmentos medios y medios bajos debido a la crisis financiera que se venía experimentando desde fines del 2008.

Socovesa Santiago fue una de las filiales que se vio más afectada por la contracción en la demanda del mercado inmobiliario experimentada por el sector medio, debido a que gran parte del stock estaba concentrado en estos segmentos socioeconómicos. Las mayores bajas en comparación con el año 2008 se vieron en las comunas de Maipú, Huechuraba, Las Condes y Rancagua.

Socovesa Temuco, por otro lado, tuvo una importante recuperación después de la caída del año 2008, donde las ventas disminuyeron en un 26%. El 2009, los cierres de negocio subieron en un 47%, principalmente por los nuevos proyectos en las ciudades de Chillán y Concepción, y el proyecto con D.S. 04 de Temuco.

Junto con la disminución de la demanda por la crisis y sus efectos en las expectativas y en las políticas de aprobación de créditos hipotecarios, Socovesa Valdivia sufrió además las consecuencias de la crisis del sector salmonero. El virus ISA influyó de manera importante en la demanda por viviendas en la Décima Región, especialmente en la ciudad de Castro. Sin embargo, gracias al desarrollo de nuevos proyectos con subsidios D.S. 04, la regional Valdivia pudo incluso mejorar sus niveles de cierres.

Durante el 2009, la filial Almagro que apunta principalmente a segmentos altos que no fueron tan golpeados por la crisis, logró una consolidación en el sector inmobiliario que le permitió cerrar un año récord en ventas, lo cual refuerza la importancia de su incorporación al grupo.

Finalmente, Pilares, que empezó la venta de su primer proyecto a finales de diciembre de 2008, logró posicionarse como una unidad de negocios relevante gracias al desarrollo de proyectos enfocados a utilizar los impulsos entregados por el gobierno a través de los distintos subsidios habitacionales.

b. Facturación por Regional

	TOTALES (MUF)			PRECIO PROMEDIO (UF)			UNIDADES		
	2009	2008	% 09/08	2009	2008	% 09/08	2009	2008	% 09/08
Socovesa Santiago	1.635	1.878	(12,9%)	1.917	2.191	(12,5%)	853	857	(0,5%)
Socovesa Temuco	1.163	1.000	16,3%	2.095	1.686	24,2%	555	593	(6,4%)
Socovesa Valdivia	1.702	1.297	31,2%	1.094	1.391	(21,3%)	1.555	933	66,7%
Almagro	3.577	3.393	5,4%	4.179	4.465	(6,4%)	856	760	12,6%
Pilares	200	-	n.d.	1.036	-	n.d.	193	-	n.d.
TOTAL INMOBILIARIO	8.276	7.568	9,4%	2.063	2.408	(14,3%)	4.012	3.143	27,6%

La facturación del negocio inmobiliario de Empresas Socovesa alcanzó las MUF 8.276, cifra que al compararse con la facturación a diciembre de 2008 implica un aumento positivo del 9%.

Al igual que en el caso de los cierres de negocio, la filial más afectada por la crisis fue Socovesa Santiago, con una caída en el nivel de escrituración del 13%. No obstante, si se considera que Pilares pasó a tomar una parte del mercado que la regional Santiago atendía, la baja en la facturación es de sólo un 2%, lo cual explicita el hecho de que el mercado de vivienda social apoyó de forma importante los ingresos del año 2009.

3. Análisis Financiero Empresas Socovesa

a. Estado de Resultados

DETALLE ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO EMPRESAS SOCOVESA

	2009	2008	% 09/08
	M\$	M\$	
Ventas	204.931.241	208.480.769	(1,7%)
Inmobiliaria	173.332.653	158.504.553	9,4%
Ingeniería	23.086.144	42.463.147	(45,6%)
Otros	8.512.444	7.513.069	13,3%
Costo de Ventas	(169.389.794)	(170.385.388)	(0,6%)
Inmobiliaria	(138.863.296)	(127.189.178)	9,2%
Ingeniería	(23.168.132)	(37.714.435)	(38,6%)
Otros	(7.358.366)	(5.481.774)	34,2%
Margen Bruto	35.541.447	38.095.381	(6,7%)
GAV	(18.361.549)	(18.638.733)	(1,5%)
Resultado Operacional	17.179.898	19.456.648	(11,7%)
EBITDA ¹	18.889.254	21.213.168	(11,0%)
Resultado No Operacional	(16.463.954)	(10.308.880)	59,7%
UTILIDAD NETA	1.540.937	7.841.195	(80,3%)

¹ Ebitda: Resultado Operacional + Depreciación + Utilidad Inversiones EERR - Pérdida Inversiones EERR

- Los Ingresos de Explotación de la Compañía alcanzaron a diciembre de 2009 un total de M\$ 204.931.241, lo que corresponde a una leve disminución de un 2% con respecto al año 2008.

Esta baja se debió principalmente a la disminución en los ingresos del área de ingeniería y construcción, los cuales cayeron en un 46% con respecto al año anterior. Como es de público conocimiento, durante el año 2009, el sector privado paralizó o suspendió importantes obras de retail, salud y educación, segmentos que representaban una parte significativa de los ingresos de Socovesa. De esta forma, un gran número de empresas constructoras volcaron sus esfuerzos a las obras del sector público, incrementando así la competencia en tal segmento, el cual también representa una parte importante de las actividades del negocio de Ingeniería y Construcción, particularmente en el sector hospitalario. Estos hechos, combinados a que el año 2008 Socovesa ejecutó contratos de montos extraordinarios, tales como el Estadio de Temuco, explican la baja en los ingresos.

A su vez, las ventas inmobiliarias recuperaron durante el último trimestre la baja que sufrieron durante el resto del año, subiendo en 8% gracias a la facturación de proyectos que se recibieron municipalmente en los últimos meses del año y a las promociones que elevaron el volumen de ventas de las viviendas en stock.

- Los Costos de Explotación cayeron un 1% en relación al año anterior, alcanzando los M\$ 169.389.794. Este efecto se debió a la baja en los ingresos en el área de ingeniería y construcción.
- Como resultado, el Margen Bruto sufrió una caída de un 7%, la que se debe principalmente a la disminución del margen bruto de Socoicsa, el que se vio afectado por dos efectos: el primero fue la reestructuración gerencial llevada a cabo desde el segundo trimestre de 2009, la cual modificó la estructura de gastos de obra y de administración, produciendo un ajuste reconocido en el ejercicio 2009. En segundo término, se concluyeron juicios y reclamaciones pendientes con mandantes, cuyo resultado impactó negativamente los márgenes por una única vez.

Por otro lado, es importante destacar que las filiales inmobiliarias de Empresas Socovesa no participaron en las grandes campañas de descuento que se realizaron durante el año 2009, sin embargo, Socovesa hizo acciones de precio puntuales y focalizadas como forma de incentivar la demanda en aquellos proyectos que se vieron más afectados por la crisis y que estaban en el stock. Estas acciones permitieron mantener relativamente constantes los márgenes en el negocio inmobiliario.

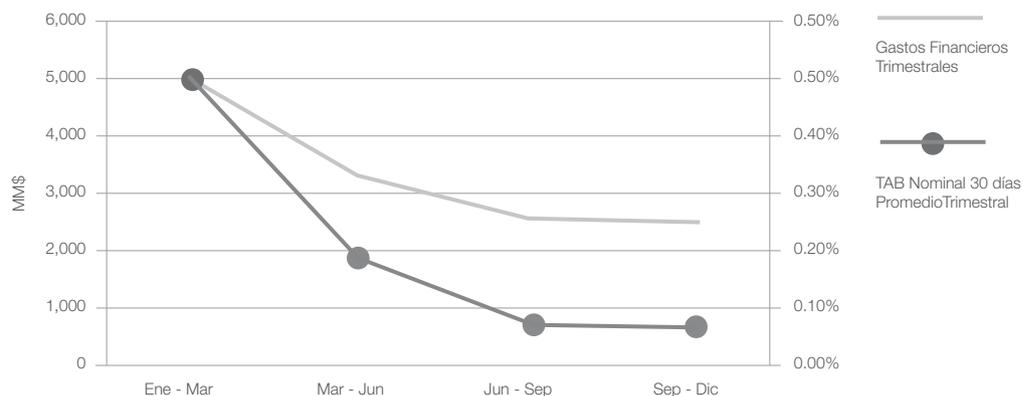
- El GAV se mantuvo niveles equivalentes a los del año 2008, manteniendo también así una proporción sobre los ingresos de 9%.

DETALLE ESTADO DE RESULTADO EMPRESAS SOCOVESA

	2009	2008	VARIACIÓN M\$
	M\$	M\$	
Ingresos de Explotación	204.931.241	208.480.769	(3.549.528)
Costo de Explotación	(169.389.794)	(170.385.388)	995.594
Margen Bruto	35.541.447	38.095.381	(2.553.935)
Gastos Financieros	(13.368.909)	(18.278.071)	4.909.162
Corrección Monetaria	(2.954.658)	10.466.520	(13.421.178)
UTILIDAD NETA	1.540.937	7.841.195	(6.300.258)

- La principal causa de la caída en el Resultado No Operacional fue la Corrección Monetaria, esta cuenta explica M\$ 13.421.178 de la disminución en el resultado entre el año 2009 y el 2008. La baja se debe a que una mayor proporción de los activos en comparación con los pasivos son reajustables, por lo que la deflación de 2,3% generó un ajuste monetario negativo, a diferencia de lo producido el año 2008, cuando hubo una inflación del 8,9%.
- En relación a los Gastos Financieros, éstos disminuyeron en un 27% mayoritariamente por las menores tasas de financiamiento obtenidas durante el 2009. La importante caída durante el primer semestre de este año que experimentó la TAB Nominal, principal tasa de referencia para los financiamientos de Empresas Socovesa, permitió disminuir el gasto financiero en comparación al del año 2008 en M\$ 4.909.162.

COMPARACIÓN ENTRE TAB NOMINAL Y GASTOS FINANCIEROS POR GASTOS FINANCIEROS POR TRIMESTRE



Fuente: ABIF

- El efecto negativo de la Corrección Monetaria y la menor actividad en ingeniería y construcción impactaron negativamente el resultado de la Compañía, alcanzando una ganancia de M\$ 1.540.937.

Es importante destacar la forma en que se revirtió durante el año la pérdida de M\$ 7.313.268 del primer trimestre, lo que significa que entre el segundo y el cuarto trimestre se generaron utilidades por M\$ 15.052.085.

b. Balance

RESUMEN BALANCE CONSOLIDADO EMPRESAS SOCOVESA

	2009	2008	% 09/08
	M\$	M\$	
Activos Circulantes	298.370.306	274.208.961	8,8%
Activos Fijos	21.121.144	22.625.366	(6,6%)
Otros Activos	241.189.466	252.552.603	(4,5%)
TOTAL ACTIVOS	560.680.916	549.386.930	2,1%
Pasivos Circulantes	289.698.675	262.707.232	10,3%
Pasivos Largo Plazo	63.480.469	76.033.321	(16,5%)
Interés Minoritario	3.669.773	5.367.701	(31,6%)
Patrimonio	203.831.999	205.278.676	(0,7%)
TOTAL PASIVOS	560.680.916	549.386.930	2,1%

- Al comparar las partidas del Balance Consolidado de Empresas Socovesa a diciembre del año 2009 con el mismo período del año 2008, se aprecia que no hubo importantes cambios a nivel total. No obstante, la composición sí tuvo algunas modificaciones:
 - El aumento en los Activos Circulantes se debe que gran parte de las escrituraciones del último trimestre fueron en el mes de diciembre, por lo que no alcanzaron a ser recuperadas. Esto se ve reflejado en la cuenta Deudores por Venta, la que se incrementó en M\$ 32.870.400.
 - En relación a los Pasivos Circulantes, el aumento experimentado por esta cuenta viene dado fundamentalmente por un incremento de M\$ 22.256.860 en las Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras de Corto Plazo, producto de la necesidad de capital de trabajo para activar los nuevos proyectos relacionados con los subsidios ofrecidos por el Gobierno, y por una baja en la velocidad de las recuperaciones de los proyectos inmobiliarios, vinculada a un retraso en la entrega de recursos por parte del Fondo Solidario II, principalmente en las filiales inmobiliarias del sur.

c. Indicadores Financieros

INDICADORES FINANCIEROS EMPRESAS SOCOVESA

	2009	2008	% 09/08
Deuda Total/Patrimonio	1,70x	1,61x	5,8%
Proporción Deuda CP	82,0%	77,6%	5,8%
Proporción Deuda LP	18,0%	22,4%	(19,9%)
Cobertura de Gasto Financiero (2)	1,41x	1,16x	21,7%
Liquidez Corriente	1,03x	1,04x	(1,3%)
Razón Ácida	0,30x	0,22x	36,0%
Rotación de Inventarios	0,80x	0,79x	1,5%
Permanencia de Inventarios	452 días	459 días	(1,5%)
Rentabilidad Patrimonio	0,7%	3,7%	(80,1%)
Rentabilidad Activos	3,1%	3,5%	(13,5%)
Rent. Activos Operacionales (3)	3,5%	4,0%	(13,3%)
Utilidad (Pérdida) por Acción	\$1,26	\$6,41	(80,3%)
Retorno de Dividendos (4)	1,1%	6,0%	(81,5%)

- El aumento de un 6% en la razón de endeudamiento se explica principalmente por el aumento en los pasivos circulantes con respecto a igual período del año anterior, producto de la necesidad de financiamiento de los proyectos D.S. 04 lanzados durante el primer semestre de este año. Para estos efectos hubo un traspaso de deuda desde el largo al corto plazo.

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

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

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

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

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

a. Desarrollo Inmobiliario

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

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

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

Durante el año 2009, el mercado inmobiliario fue repuntando lentamente sus niveles de venta después de la importante caída que sufrió la industria a fines del año 2008. Esta recuperación fue impulsada principalmente por un aumento de los subsidios estatales para la compra de viviendas de hasta UF 2.000. A principios del 2009, el gobierno impulsó un nuevo subsidio de manera de incentivar el uso de mano de obra en la construcción y de esa manera, reducir los índices de desempleo que estaban al alza. La medida consistió en entregar un subsidio a la oferta de nuevos proyectos inmobiliarios de hasta UF 380 en viviendas con precios de hasta UF 950.

Otro factor que ayudó a elevar los niveles de ventas inmobiliarias, principalmente en el segundo semestre del 2009, fue la baja que se vio en los niveles de inflación. Este efecto, acompañado de algunas políticas de descuento incentivadas y publicitadas por algunas inmobiliarias, junto con una mejora en las condiciones de acceso a crédito por parte de la banca, lograron aumentar los niveles de ventas, llegando incluso a cerrar con un alza del 10,8% en relación a igual período del año anterior, según un estudio preliminar de Collect GFK.

De acuerdo a los datos de la consultora "Real Data Consultores Inmobiliarios", Socovesa S.A. mantenía al tercer trimestre de 2009, una participación en el mercado inmobiliario de un 7,5%, considerando casas y departamentos nuevos vendidos en las ciudades donde la Compañía desarrolla sus proyectos.

b. Ingeniería y Construcción

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

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

Aun cuando en el ejercicio 2009 el mercado de ingeniería y construcción continuó afectado por la crisis económica, éste tuvo áreas de negocios que lograron crecer: obras civiles, montaje y obras públicas.

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

FLUJO EFECTIVO CONSOLIDADO EMPRESAS SOCOVESA

	2009	2008	VARIACIÓN M\$
	M\$	M\$	
De la Operación	1.627.311	(33.256.105)	34.883.416
De Financiamiento	(1.693.922)	40.061.808	(41.755.730)
De Inversión	(1.023.368)	(9.515.197)	8.491.829
FLUJO NETO TOTAL DEL PERÍODO	(1.089.979)	(2.709.494)	1.619.515

- El Flujo Neto del período aumentó en relación al del año 2008 debido principalmente al aumento en el flujo de la operación. Adicionalmente, el flujo de caja de financiamiento disminuyó en relación al del período 2008, por la mayor cantidad de préstamos pagados durante este período. Esto refleja la mejora financiera de la Compañía.

7. Análisis de riesgo de mercado.

Los principales factores de riesgo que enfrenta la Compañía son:

Ciclo Económico

La venta de viviendas orientadas a los segmentos medios y altos depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas económicas del consumidor. Las decisiones de compra de viviendas son fuertemente influenciadas por las expectativas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de cumplir con pagos de créditos hipotecarios. Incrementos en las tasas de interés y el resultante aumento en el costo de crédito, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente afectar la demanda por viviendas mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos. 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 contracíclica, 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 irracionalmente sus precios afectando la rentabilidad del sector.

Dependencia del Financiamiento Hipotecario del Sector Público

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

Requerimientos de Capital y Financiamiento

La naturaleza del negocio de Empresas Socovesa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. Socovesa S.A. depende de recursos propios y de la obtención de recursos de parte de terceros para financiar sus proyectos. El monto y el momento de realización de dichas inversiones dependen de las condiciones de mercado. 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 además del otorgamiento de permisos y licencias de construcción, uso de suelos y regulaciones ambientales. La industria está sujeta a modificaciones a la actual regulación en cuanto a obtención de permisos, planos reguladores, leyes tributarias, exigencias ambientales e inversión obligatoria. Cambios de este tipo pueden afectar la factibilidad y rentabilidad de los proyectos de la Compañía.

Disponibilidad de Terrenos

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

Tipo de Cambio y Precio de Commodities

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

Hechos Relevantes Consolidados Socovesa S.A.

a. Con fecha 8 de febrero de 2008 la Superintendencia de Valores y Seguros emitió resolución exenta N.71; resolviendo la cancelación, a petición de la filial Almagro S.A. de la inscripción en el registro de valores N.656, de fecha 25 de noviembre de 1998, de la Sociedad y sus acciones.

b. Constitución de Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.(Pilares)

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

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

c. Con fecha 7 de agosto de 2008, según consta en oficio N° 21.189 de la Superintendencia de Valores y Seguros, se autoriza ampliar el plazo de la amortización de los Intangible Marca y Goodwill de 20 a 40 años.

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

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

Es del caso que en el mes de julio de 2008, la administración de Socoicsa tomó conocimiento de dificultades con algunos proveedores del Consortio y de la situación financiera general del mismo, lo que derivó en que Socoicsa procedió a requerir la entrega inmediata de la documentación societaria y contable del Consortio, con la finalidad de efectuar las conciliaciones y verificaciones documentarias necesarias para este tipo de casos.

Dentro del proceso de verificación y conciliación de saldos, Socoicsa detectó situaciones que serían constitutivas de delito, a raíz de lo cual con fecha 8 de octubre de 2008 procedió a efectuar una denuncia en contra de quienes resulten responsables ante el Ministerio Público. Posteriormente, con fecha 10 de octubre de 2008 se tuvo conocimiento que De Mussy solicitó su propia quiebra, la cual fue decretada por el 9° Juzgado Civil de Santiago con fecha 15 de octubre recién pasado.

Frente a tales hechos y considerando además la falencia de De Mussy, con la consiguiente dificultad de recuperar lo adeudado por ésta al Consortio, y la posterior cuantificación preliminar de las obligaciones asociadas a la obra y el estado de la misma, el directorio ha acordó en la sesión de fecha 28 octubre de 2008 informar como hecho esencial que, de acuerdo a los antecedentes de que se disponía a esa fecha, los hechos descritos permitían estimar una contingencia de pérdida para la filial Socoicsa por la cantidad equivalente a 80.000 Unidades de Fomento (M\$ 1.679.067) y fue objeto de una provisión por el mismo monto, de conformidad a las normas contables aplicables en los estados financieros al 31 de diciembre de 2008.

Al término del ejercicio 2008, la filial Socoicsa determinó una provisión definitiva de UF 99.286 correspondiente a M\$ 2.129.938 más un reconocimiento de pérdida por gestión de filial por UF 11.238 correspondiente a M\$ 2.129.938, lo que generó un efecto en resultado por UF 110.524 correspondiente a M\$ 2.371.027. Durante el año 2009 no se produjeron cambios de importancia con esta provisión.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no existen otros hechos relevantes o esenciales que informar.



Estados Financieros
Individuales Socovesa S.A.

Estados Financieros Individuales Socovesa S.A.

Informe de los Auditores Independientes

Deloitte.

A los señores Accionistas de Socovesa S.A.

Hemos auditado los balances generales individuales de Socovesa S.A. al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y los correspondientes estados de resultados y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas) es responsabilidad de la administración de Socovesa S.A. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, basada en las auditorías que efectuamos. No hemos auditado los estados financieros al 31 de diciembre de 2009, de las coligadas indirectas Inversiones Los Andes S.A. e Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda., representando la inversión indirecta de la Sociedad en estas coligadas un 1,03% en 2009 del total de activos. Además, no hemos auditado los estados financieros al 31 de diciembre de 2008 de las coligadas indirectas Inversiones Los Andes S.A, Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda. e Inmobiliaria Los Bravos S.A., representando la inversión indirecta de la Sociedad en estas coligadas un 1,14% en 2008 del total de activos. Dichos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados, y nuestra opinión aquí expresada, en lo que se refiere a los importes incluidos de las coligadas indirectas Inversiones Los Andes S.A., Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda. e Inmobiliaria Los Bravos S.A., se basa únicamente en los informes emitidos por esos auditores. El Análisis Razonado y los Hechos Relevantes adjuntos no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a los mismos.

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

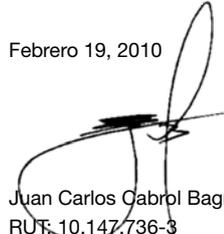
Los mencionados estados financieros han sido preparados para reflejar la situación financiera individual de Socovesa S.A., a base de los criterios descritos en Nota 2 a los estados financieros, antes de proceder a la consolidación, línea a línea, de los estados financieros de las filiales señaladas en Nota 9 a los estados financieros. En consecuencia, para su adecuada interpretación, estos estados financieros individuales deben ser leídos y analizados en conjunto con los estados financieros consolidados de Socovesa S.A. y filiales, los que son requeridos por los principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.

En nuestra opinión, basada en nuestras auditorías y en los informes de otros auditores, los mencionados estados financieros individuales presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Socovesa S.A. al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y los resultados de sus operaciones y el flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con los criterios descritos en Nota 2 a los estados financieros.

Como se indica en Nota 24, a partir del 1 de enero de 2010, la Sociedad adoptará como principios de contabilidad generalmente aceptados las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



Febrero 19, 2010



Juan Carlos Gabrol Bagnara
RUT 10.147.736-3

Balance General Individual Socovesa S.A.

ACTIVOS	NOTAS	2009 M\$	2008 M\$
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		8.716.803	24.611.404
Disponible	18	6.968	13.437
Depósito a plazo		-	-
Valores negociables (neto)	04-18	36.802	218.529
Deudores por venta (neto)		-	-
Documentos por cobrar (neto)		-	-
Deudores varios (neto)	05	1.081	2.532
Documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas	06	7.767.362	23.607.864
Existencias (neto)		-	-
Impuestos por recuperar	07	894.812	738.339
Gastos pagados por anticipado		-	-
Impuestos diferidos	07	9.030	29.959
Otros activos circulantes		748	744
Contratos de leasing (neto)		-	-
Activos para leasing (neto)		-	-
TOTAL ACTIVOS FIJOS	08	667	1.333
Terrenos		-	-
Construcción y obras de infraestructura		-	-
Maquinarias y equipos		-	-
Otros activos fijos		23.804	23.416
Mayor valor por retasación técnica del activo fijo		-	-
Depreciación acumulada (menos)		(23.137)	(22.083)
TOTAL OTROS ACTIVOS		223.170.292	218.616.219
Inversiones en empresas relacionadas	09	210.428.273	205.401.458
Inversiones en otras sociedades		-	-
Menor valor de inversiones	10	12.277.050	12.603.711
Mayor valor de inversiones (menos)		-	-
Deudores a largo plazo		-	-
Documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas largo plazo		-	-
Impuestos diferidos a largo plazo		-	-
Intangibles	11	243.177	232.714
Amortización (menos)	11	(158.639)	(77.569)
Otros		380.431	455.905
Contratos de leasing largo plazo (neto)		-	-
TOTAL ACTIVOS		231.887.762	243.228.956

PASIVO	NOTAS	2009 M\$	2008 M\$
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		5.132.498	10.148.457
Obligaciones con bancos e instituciones financieras a corto plazo		-	-
Obligaciones con bancos e instituciones financieras a largo plazo con vencimiento dentro de un año	12	4.981.615	3.056.893
Obligaciones con el público (pagarés)		-	-
Obligaciones con el público (bonos) con vencimiento dentro de un año		-	-
Obligaciones largo plazo con vencimiento dentro un año		-	-
Dividendos por pagar		11.043	7.288
Cuentas por pagar		59.612	214.505
Documentos por pagar		-	-
Acreedores varios		-	-
Documentos y cuentas por pagar empresas relacionadas	06	-	6.672.764
Provisiones	14	68.378	180.990
Retenciones		11.850	16.017
Impuesto a la renta		-	-
Ingresos percibidos por adelantado		-	-
Impuestos diferidos		-	-
Otros pasivos circulantes		-	-
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		22.923.265	27.801.823
Obligaciones con bancos e instituciones financieras	13	22.908.893	27.762.267
Obligaciones con el público (bonos)		-	-
Documentos por pagar largo plazo		-	-
Acreedores varios largo plazo		-	-
Documentos y cuentas por pagar empresas relacionadas largo plazo		-	-
Provisiones largo plazo		-	-
Impuestos diferidos a largo plazo	07	14.372	39.556
Otros pasivos a largo plazo		-	-
INTERÉS MINORITARIO		-	-
TOTAL PATRIMONIO	15	203.831.999	205.278.676
Capital pagado		127.688.598	127.688.598
Reserva revalorización capital		-	-
Sobreprecio en venta de acciones propias		48.456.362	48.456.362
Otras reservas		2.240.479	2.787.636
Utilidades retenidas		25.446.560	26.346.080
Reservas futuros dividendos		-	-
Utilidades acumuladas		23.905.623	18.504.885
Pérdidas acumuladas (menos)		-	-
Utilidad (pérdida) del ejercicio		1.540.937	7.841.195
Dividendos provisionarios (menos)		-	-
(Déficit) Superávit acumulado periodo de desarrollo		-	-
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		231.887.762	243.228.956

Estado de Resultados Socovesa S.A.

ESTADO DE RESULTADOS	NOTAS	2009 M\$	2008 M\$
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(711.120)	(1.424.298)
MARGEN DE EXPLOTACIÓN		-	-
Ingresos de explotación		-	-
Costos de explotación (menos)		-	-
Gastos de administración y ventas (menos)		(711.120)	(1.424.298)
RESULTADO FUERA DE EXPLOTACIÓN		2.068.963	8.622.233
Ingresos financieros		13.568	119.755
Utilidad inversiones empresas relacionadas	09	7.942.627	13.531.661
Otros ingresos fuera de la explotación	16	175.410	679.017
Pérdida inversión empresas relacionadas (menos)	09	(3.382.007)	(2.462.371)
Amortización menor valor de inversiones (menos)	10	(326.662)	(326.662)
Gastos financieros (menos)		(956.943)	(236.657)
Otros egresos fuera de la explotación (menos)	16	(1.413.772)	(2.534.388)
Corrección monetaria	17	16.742	(148.122)
Diferencias de cambio		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA E ÍTEMES EXTRAORDINARIOS		1.357.843	7.197.935
IMPUESTO A LA RENTA	07	183.094	643.260
ÍTEMES EXTRAORDINARIOS		-	-
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES INTERÉS MINORITARIO		1.540.937	7.841.195
INTERÉS MINORITARIO		-	-
UTILIDAD (PÉRDIDA) LÍQUIDA		1.540.937	7.841.195
Amortización mayor valor de inversiones		-	-
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO		1.540.937	7.841.195

Estado de Flujo de Efectivo-Directo Socovesa S.A.

	NOTA	2009 M\$	2008 M\$
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN		1.869.410	8.288.232
Recaudación de deudores por ventas		206.988	833
Ingresos financieros percibidos		748.723	5.746.374
Dividendos y otros repartos percibidos		4.043.883	8.677.493
Otros ingresos percibidos		709	159
Pago a proveedores y personal (menos)		(1.066.494)	(1.437.853)
Intereses pagados (menos)		(2.020.667)	(5.063.384)
Impuesto a la renta pagado (menos)		(96)	405.772
Otros gastos pagados (menos)		(43.636)	(41.162)
I.V.A. y otros similares pagados (menos)		-	-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		(11.141.120)	2.265.583
Colocación de acciones de pago		-	-
Obtención de préstamos		-	-
Obligaciones con el público		-	-
Préstamos documentados de empresas relacionadas		-	-
Obtención de otros préstamos de empresas relacionadas		-	9.046.364
Otras fuentes de financiamiento		-	-
Pago de dividendos (menos)		(2.439.417)	(6.523.735)
Repartos de capital (menos)		-	-
Pago de préstamos (menos)		(3.062.430)	-
Pago de obligaciones con el público (menos)		-	-
Pago de préstamos documentados de empresas relacionadas (menos)		-	-
Pago de otros préstamos de empresas relacionadas (menos)		(5.639.273)	-
Pago de gastos por emisión y colocación de acciones (menos)		-	(257.046)
Pago de gastos por emisión y colocación de obligaciones con el público (menos)		-	-
Otros desembolsos por financiamiento (menos)		-	-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		9.076.777	(14.075.120)
Ventas de activo fijo		-	-
Ventas de inversiones permanentes		-	16.205
Ventas de otras inversiones		-	-
Recaudación de préstamos documentados a empresas relacionadas		-	-
Recaudación de otros préstamos a empresas relacionadas		15.291.366	-
Otros ingresos de inversión		-	-
Incorporación de activos fijos (menos)		-	-
Pago de intereses capitalizados (menos)		-	-
Inversiones permanentes (menos)		(6.214.589)	(5.365.105)
Inversiones en instrumentos financieros (menos)		-	(4.525)
Préstamos documentados a empresas relacionadas (menos)		-	-
Otros préstamos a empresas relacionadas (menos)		-	(8.721.695)
Otros desembolsos de inversión (menos)		-	-
FLUJO NETO TOTAL DEL PERIODO		(194.933)	(3.521.305)
EFFECTO DE LA INFLACIÓN SOBRE EL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE		6.737	(72.979)
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE		(188.196)	(3.594.284)
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE		231.966	3.826.250
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	18	43.770	231.966

Conciliación Flujo Resultado Socovesa S.A.

	NOTAS	2009 M\$	2008 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	15	1.540.937	7.841.195
		-	-
RESULTADO EN VENTA DE ACTIVOS		-	-
(Utilidad) Pérdida en venta de activos fijos		-	-
Utilidad en venta de inversiones (menos)		-	-
Pérdida en venta de inversiones		-	-
(Utilidad) Pérdida en venta de otros activos		-	-
CARGOS (ABONOS) A RESULTADO QUE NO REPRESENTAN FLUJO DE EFECTIVO		(2.888.478)	(10.420.712)
Depreciación del ejercicio	08	666	668
Amortización de intangibles	16	79.243	177.461
Castigos y provisiones		26.355	-
Utilidad devengada en inversiones en empresas relacionadas (menos)	09	(7.942.627)	(13.531.661)
Pérdida devengada en inversiones en empresas relacionadas	09	3.382.007	2.462.371
Amortización menor valor de inversiones	10	326.662	326.662
Amortización mayor valor de inversiones (menos)		-	-
Corrección monetaria neta	17	(16.742)	148.122
Diferencia de cambio neto		-	-
Otros abonos a resultado que no representan flujo de efectivo (menos)		-	(4.335)
Otros cargos a resultado que no representan flujo de efectivo		1.255.958	-
VARIACIÓN DE ACTIVOS QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO (AUMENTOS) DISMINUCIONES		3.759.484	13.630.115
Deudores por ventas		173.965	788
Existencias		-	-
Otros activos		3.585.519	13.629.327
VARIACIÓN DE PASIVOS QUE AFECTAN AL FLUJO DE EFECTIVO AUMENTOS (DISMINUCIONES)		(542.533)	(2.762.366)
Cuentas por pagar relacionadas con el resultado de la explotación		(452.781)	(174.575)
Intereses por pagar		(44.905)	(4.826.727)
Impuesto a la renta por pagar (neto)		(183.191)	144.778
Otras cuentas por pagar relacionadas con el resultado fuera de explotación		114.178	2.110.959
I.V.A. y otros similares por pagar (neto)		24.166	(16.801)
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL INTERÉS MINORITARIO		-	-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN		1.869.410	8.288.232

Notas a los Estados Financieros Individuales

1. Inscripción en el Registro de Valores

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

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

2. Criterios Contables Aplicados

a. Período contable

Los estados financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2009 y 2008.

b. Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros y con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile, excepto por la inversión en filiales, las que están registradas a su valor patrimonial proporcional, y por lo tanto no han sido consolidadas. Este tratamiento contable no modifica el resultado neto del ejercicio ni el patrimonio.

Estos estados financieros han sido emitidos sólo para efectos de hacer un análisis individual de la Sociedad y, en consideración a ello, deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados, que son requeridos por los principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.

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

c. Bases de presentación

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

d. Bases de conversión

Los activos y pasivos expresados en unidades de fomento han sido convertidos a pesos de acuerdo a su valor vigente al cierre del ejercicio que fue \$ 20.942,88 en 2009 (\$ 21.452,57 en 2008).

e. Corrección monetaria

Los estados financieros han sido actualizados mediante la aplicación de las normas de corrección monetaria de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile, con el objeto de reflejar la variación en el poder adquisitivo de la moneda. Para estos efectos se considera principalmente la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) que para el ejercicio es de un -2,3% (8,9% en 2008).

f. Valores negociables

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

g. Estimación deudores incobrables

Se establecen provisiones específicas y globales para las cuentas vigentes, que impliquen algún riesgo de incobrabilidad basados en la antigüedad de sus saldos.

h. Inversiones en empresas relacionadas

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

Las inversiones en empresas relacionadas efectuadas a contar del 1 de enero de 2004 son valorizadas según el método del valor patrimonial (VP), de acuerdo a lo establecido en el Boletín Técnico N° 72 del Colegio de Contadores de Chile A.G., y en la circular N°1967 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

i. Menor valor de inversión

Dichos valores se amortizan considerando el plazo estimado de retorno de la inversión, que de acuerdo a los estudios de la administración, sobre la vida predecible del negocio y otros factores económicos involucrados, se estimó en un plazo de 40 años, previa autorización de la superintendencia de Valores y Seguros.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Sociedad efectuó una evaluación del deterioro en el valor de los activos. Esta evaluación a juicio de la administración ha demostrado que no se requieren ajustes por deterioro de dichos activos.

j. Activo fijo

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

k. Depreciación de activo fijo

Las depreciaciones se determinan según el método lineal, de acuerdo a la vida útil estimada de los bienes.

l. Vacaciones

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

m. Impuesto a la renta e impuestos diferidos

La Sociedad determina el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida determinada para fines tributarios.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias, pérdidas tributarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, se registran de acuerdo con lo dispuesto en el Boletín Técnico N° 60 del Colegio de Contadores de Chile A.G. y sus complementos.

n. Estados de flujo de efectivo

Para propósitos del flujo de efectivo se ha considerado como efectivo y efectivo equivalente los saldos del disponible e inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija.

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

3. Cambios Contables

Al 31 de diciembre de 2009 no se han producido cambios contables que informar.

4. Valores Negociables

COMPOSICIÓN DEL SALDO

INSTRUMENTOS	VALOR CONTABLE	
	2009	2008
Acciones	-	-
Bonos	-	-
Cuotas de fondos mutuos	36.802	218.529
Cuotas de fondos de inversión	-	-
Pagarés de oferta pública	-	-
Letras hipotecarias	-	-
TOTAL VALORES NEGOCIABLES	36.802	218.529

5. Deudores de Corto y Largo Plazo

RUBRO	CIRCULANTES							LARGO PLAZO	
	HASTA 90 DÍAS		MAS DE 90 HASTA 1 AÑO		SUBTOTAL	TOTAL CIRCULANTE (NETO)		2009	2008
	2009	2008	2009	2008		2009	2008		
Deudores por Ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Estimación deudores incobrables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Documentos por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Estimación deudores incobrables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deudores varios	1.081	2.532	-	-	1.081	1.081	2.532	-	-
Estimación deudores incobrables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DEUDORES LARGO PLAZO								-	-

6. Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas

Los saldos por cobrar y pagar a empresas relacionadas corresponden principalmente a trapasos de fondos para capital de trabajo, los cuales están expresados en unidades de fomento y devengan un interés promedio del 3,2% anual a diciembre 2009 (4,0% anual a diciembre de 2008).

DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

RUT	SOCIEDAD	CORTO PLAZO		LARGO PLAZO	
		2009	2008	2009	2008
96.782.090-3	Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	102.673	8.663.079	-	-
96.776.320-9	Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	-	1.698.125	-	-
99.558.680-0	Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	2.911.016	4.574.256	-	-
96.789.820-1	Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	152.826	1.062.751	-	-
96.804.250-5	Sociedad Comercializadora Metropolitana S.A.	-	885.150	-	-
88.452.300-1	Almagro S.A.	107.121	5.490.331	-	-
76.026.047-9	Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	4.493.726	4.307	-	-
96.786.480-3	Inmobiliaria Misiones S.A.	-	1.229.865	-	-
TOTALES		7.767.362	23.607.864	-	-

DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

RUT	SOCIEDAD	CORTO PLAZO		LARGO PLAZO	
		2009	2008	2009	2008
96.797.930-9	Constructora Socovesa Temuco S.A.	-	1.530.844	-	-
96.791.150-K	Constructora Socovesa Valdivia S.A.	-	1.339.470	-	-
96.757.030-3	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	-	411.885	-	-
96.711.210-0	Sociedad Comercializadora del Sur Valdivia S.A.	-	3.390.565	-	-
TOTALES		-	6.672.764	-	-

TRANSACCIONES

SOCIEDAD	RUT	NATURALEZA DE LA RELACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCIÓN	2009		2008	
				MONTO	EFFECTO EN RESULTADOS (CARGO/ABONO)	MONTO	EFFECTO EN RESULTADOS (CARGO/ABONO)
Constructora Socovesa Temuco S.A.	96.797.930-9	Filial	Intereses devengados	-	(69.430)	-	(411.590)
		Filial	Reajustes devengados	-	52.131	-	(1.150.980)
		Filial	Trasposos de fondos cargos	17.135.208	-	22.090.314	-
		Filial	Trasposos de fondos abonos	15.551.026	-	19.392.899	-
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	96.757.030-3	Filial	Intereses devengados	-	(342.279)	-	111.831
		Filial	Reajustes devengados	-	(48.465)	-	54.959
		Filial	Trasposos de fondos cargos	71.894.299	-	80.947.529	-
		Filial	Trasposos de fondos abonos	71.081.526	-	89.267.146	-
Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	96.789.820-1	Filial	Intereses devengados	-	7.947	-	150.442
		Filial	Reajustes devengados	-	33.773	-	347.866
		Filial	Trasposos de fondos cargos	15.727.797	-	12.323.699	-
		Filial	Trasposos de fondos abonos	14.751.133	-	11.155.637	-
Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	96.776.320-9	Filial	Intereses devengados	-	(100.990)	-	(466.969)
		Filial	Reajustes devengados	-	(38.040)	-	(1.330.759)
		Filial	Trasposos de fondos cargos	32.516.187	-	24.501.287	-
		Filial	Trasposos de fondos abonos	34.118.258	-	22.030.825	-
Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	96.782.090-3	Filial	Intereses devengados	-	414.930	-	(770.160)
		Filial	Reajustes devengados	-	(240.606)	-	(2.059.075)
		Filial	Trasposos de fondos cargos	43.205.026	-	31.341.504	-
		Filial	Trasposos de fondos abonos	52.143.697	-	28.645.773	-
Sociedad Comercializadora Metropolitana S.A.	96.804.250-5	Filial indirecta	Intereses devengados	-	14.822	-	22.945
		Filial indirecta	Reajustes devengados	-	(21.677)	-	63.699
		Filial indirecta	Trasposos de fondos cargos	1.630.915	-	2.896.423	-
		Filial indirecta	Trasposos de fondos abonos	731.782	-	2.276.992	-
Constructora Socovesa Valdivia S.A.	96.791.150-K	Filial	Intereses devengados	-	5.404	-	-
		Filial	Reajustes devengados	-	213.318	-	-
		Filial	Trasposos de fondos cargos	38.373.312	-	28.068.000	-
		Filial	Trasposos de fondos abonos	37.221.030	-	24.828.039	-
Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	99.558.680-0	Filial	Intereses devengados	-	(118.528)	-	294.561
		Filial	Reajustes devengados	-	144.877	-	780.121
		Filial	Trasposos de fondos cargos	24.990.359	-	25.556.663	-
		Filial	Trasposos de fondos abonos	26.787.633	-	26.545.575	-
Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.	76.026.047-9	Filial	Intereses devengados	-	50.488	-	623
		Filial	Reajustes devengados	-	(2.662)	-	1.596
		Filial	Trasposos de fondos cargos	7.573.834	-	577.531	-
		Filial	Trasposos de fondos abonos	3.132.342	-	575.444	-
Almagro S.A.	88.452.300-1	Filial	Intereses devengados	-	137.006	-	212.435
		Filial	Reajustes devengados	-	(129.858)	-	450.205
		Filial	Trasposos de fondos cargos	5.519.611	-	-	-
Sociedad Comercializadora del Sur de Valdivia S.A.	96.711.210-0	Filial	Intereses devengados	-	(84.601)	-	(124.037)
		Filial	Reajustes devengados	-	58.360	-	(265.245)
		Filial	Trasposos de fondos cargos	3.641.066	-	497.366	-
		Filial	Trasposos de fondos abonos	196.923	-	116.437	-
Inmobiliaria Misiones S.A	96.786.480-3	Filial directa	Intereses devengados	-	(16.999)	-	(549.073)
		Filial directa	Reajustes devengados	-	7.394	-	(1.553.989)
		Filial directa	Traspaso de fondo de cargo	1.249.213	-	-	-
Barros y Errázuriz Abogados	79.806.660-9	Relacionados con director	Asesorías	50.738	(50.738)	61.105	(61.105)
Dominguez y Etchegaray Ltda.	78.493.280-K	Relacionados con director	Asesorías	-	-	3.477	(3.477)
Juan Andrés Fontaine y Asoc. Ltda.	96.583.390-0	Relacionados con director	Asesorías	-	-	4.648	(4.648)
Asesorías e Inversiones GGHM Ltda.	77.983.580-4	Relacionados con director	Asesorías	-	-	4.629	(4.629)
Fontaine Consultores S.A	96.617.730-6	Relacionados con director	Asesorías	20.252	(20.252)	12.348	(12.348)

7. Impuestos Diferidos e Impuestos a la Renta

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la Sociedad no constituyó provisión por impuesto renta de primera categoría por presentar pérdidas tributarias ascendentes a M\$ 1.051.962 y M\$ 1.632.818, respectivamente.

	2009 M\$	2008 M\$
IVA crédito fiscal	40.204	62.564
Solicitud de devolución de FUT	178.833	277.579
Solicitud de devolución de FUT años anteriores	675.775	398.196
TOTAL IMPUESTOS POR RECUPERAR	894.812	738.339

IMPUESTOS DIFERIDOS

CONCEPTOS	2009				2008			
	IMPUESTO DIFERIDO ACTIVO		IMPUESTO DIFERIDO PASIVO		IMPUESTO DIFERIDO ACTIVO		IMPUESTO DIFERIDO PASIVO	
	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO
DIFERENCIAS TEMPORARIAS								
Provisión cuentas incobrables	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos anticipados	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisión de vacaciones	4.094	-	-	-	4.230	-	-	-
Amortización intangibles	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos en leasing	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos de fabricación	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación activo fijo	-	-	-	-	-	-	-	-
Indemnización años de servicio	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros eventos	75	-	-	-	-	-	-	-
Efectos inflación negativa	932	-	-	-	-	-	-	-
Provisión utilidad 1,5% directores	3.929	-	-	-	25.729	-	-	-
Proyecto desarrollo competencias.	-	-	-	14.372	-	-	-	39.556
OTROS								
Cuentas complementarias-neto de amortización	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisión de valuación	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES	9.030	-	-	14.372	29.959	-	-	39.556

IMPUESTOS A LA RENTA

ÍTEM	2009	2008
Gasto tributario corriente (provisión impuesto)	-	-
Ajuste gasto tributario (ejercicio anterior)	-	-
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	4.255	365.685
Beneficio tributario por pérdidas tributarias	178.833	277.579
Efecto por amortización de cuentas complementarias de activos y pasivos diferidos	-	-
Efecto en activos o pasivos por impuesto diferido por cambios en la provisión de evaluación	-	-
Otros cargos o abonos en la cuenta	6	(4)
TOTALES	183.094	643.260

8. Activos Fijos

El detalle es el siguiente:

	2009 M\$	2008 M\$
Maquinarias de oficina	23.804	23.416
Depreciación acumulada	(23.137)	(22.083)
TOTALES	667	1.333

El cargo por depreciación correspondiente al período 2009 y 2008 asciende a M\$ 667 y M\$ 668, respectivamente y se presenta en el rubro gastos de administración y ventas.

9. Inversiones en Empresas Relacionadas

El efecto en resultado de la realización de las utilidades no realizadas al 31 de diciembre de 2009 y 2008, clasificadas en el rubro utilidad en inversión en empresas relacionadas del estado de resultados, son las siguientes:

	2009 M\$	2008 M\$
Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	(102.939)	(385.894)
Constructora Socovesa Valdivia S.A.	29.838	(69.765)
Constructora Socovesa Temuco S.A.	(45.053)	498.940
	(118.154)	(43.281)

A continuación se detalla la conciliación del valor patrimonial de Almagro S.A., al 31 de diciembre de 2009 y 2008:

	2009 M\$	2008 M\$
Patrimonio valor libro	51.928.149	49.987.254
Detalle de activos a valor justo:		
Activo fijo neto	332.235	376.047
Otros (Existencias a largo plazo)	2.605.628	2.795.913
Marca	35.388.334	36.329.931
Software	419.133	474.404
Base de datos	63.874	63.874
Impuestos diferidos	(6.853.172)	(7.063.342)
VALOR PATRIMONIAL (VP)	83.884.181	82.964.081

La evaluación y determinación del valor justo inicial, el cual permitió calcular el valor adicional de los activos y pasivos a valor justo iniciales, fue realizada por profesionales externos de la Sociedad. Para el año 2009 se encargó a asesores externos la determinación y evaluación del Valor Justo de Almagro S.A., en su análisis se determinó que no procedía ajuste por deterioro.

	2009 M\$
Patrimonio valor libro	11.048.381
Detalle de activos a valor justo:	
Menor valor de inversión	(156.712)
Impuesto diferido	22.770
VALOR PATRIMONIAL (VP)	10.914.439

Se determinó que dicho menor valor será amortizado en un plazo de 40 años, el monto de éste para el año 2009 fue de M\$ 3.410.

DETALLE DE LAS INVERSIONES

RUT	SOCIEDAD	PAÍS DE ORIGEN	MONEDA DE CONTROL DE LA INVERSIÓN	NRO. DE ACCIONES	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN		PATRIMONIO SOCIEDADES		RESULTADO DEL EJERCICIO		PATRIMONIO SOCIEDADES A VALOR JUSTO	
					2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
96.782.090-3	Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	Chile	Pesos	285.959	99,99965	99,99965	36.400.557	35.085.255	1.880.170	1.226.941	-	-
96.757.030-3	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	Chile	Pesos	86.108	99,99900	99,99900	42.590.675	45.193.164	(1.432.651)	4.122.453	-	-
99.558.680-0	Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	Chile	Pesos	38.714	99,99740	99,99740	594.892	1.106.662	(511.766)	(1.989.560)	-	-
77.854.650-7	Socovesa Inversiones Internacional Ltda.	Chile	Pesos	1	0,00001	0,00001	1.321.933	2.099.475	(230.455)	(106.938)	-	-
96.791.150-K	Constructora Socovesa Valdivia S.A.	Chile	Pesos	1.999	99,95000	99,95000	1.281.865	553.104	728.760	(334.611)	-	-
96.797.930-9	Constructora Socovesa Temuco S.A.	Chile	Pesos	3.999	99,97500	99,97500	931.169	1.028.846	(97.677)	220.400	-	-
96.776.320-9	Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	Chile	Pesos	127.609	99,99920	99,99920	31.975.420	31.553.477	859.066	989.577	-	-
96.789.820-1	Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.(2) (4)	Chile	Pesos	8.493.215	99,99999	99,99999	11.048.382	7.542.607	(1.221.786)	362.354	10.914.439	-
88.452.300-1	Almagro S.A. (1)	Chile	Pesos	183.147.889	99,99999	99,99999	51.928.149	49.987.254	4.360.049	6.704.861	83.884.181	82.964.081
76.026.047-9	Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A. (3)	Chile	Pesos	999.910	99,99000	-	2.083.021	481.021	114.972	(95.137)	-	-
TOTALES												

RUT	SOCIEDAD	RESULTADO DEL EJERCICIO A VALOR JUSTO		RESULTADO DEVENGADO		VP / VPP		RESULTADOS NO REALIZADOS		VALOR CONTABLE DE LA INVERSIÓN	
		2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
96.782.090-3	Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	-	-	1.880.163	1.226.937	36.400.430	35.085.132	-	-	36.400.430	35.085.132
96.757.030-3	Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	-	-	(1.432.636)	4.027.596	42.590.249	45.192.712	-	-	42.590.249	45.192.712
99.558.680-0	Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	-	-	(511.755)	(1.989.508)	594.876	1.106.633	77.435	(24.917)	517.441	1.131.551
77.854.650-7	Socovesa Inversiones Internacional Ltda.	-	-	(23)	(11)	132	210	-	-	132	210
96.791.150-K	Constructora Socovesa Valdivia S.A.	-	-	728.396	(334.443)	1.281.224	552.828	(364.798)	(327.256)	1.646.022	880.084
96.797.930-9	Constructora Socovesa Temuco S.A.	-	-	(97.653)	220.346	930.936	1.028.590	513.534	457.705	417.402	570.884
96.776.320-9	Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	-	-	859.059	989.569	31.975.164	31.553.225	-	-	31.975.164	31.553.225
96.789.820-1	Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.(2) (4)	(1.221.786)	-	(1.221.786)	362.352	10.914.439	7.542.606	-	-	10.914.439	7.542.606
88.452.300-1	Almagro S.A.(1)	-	6.704.861	4.360.048	6.704.861	83.884.181	82.964.081	-	-	83.884.181	82.964.081
76.026.047-9	Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A. (3)	-	-	114.961	(95.128)	2.082.813	480.973	-	-	2.082.813	480.973
TOTALES						210.654.444	205.506.990	226.171	105.532	210.428.273	205.401.458

(1) El 16 de agosto de 2007, la Sociedad adquirió 183.147.889 acciones de Almagro S.A. equivalentes al 99,9999% de participación.

(2) Al 31 de diciembre de 2009 asesores independientes determinaron un valor justo negativo para la inversión en Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. en M\$ 133.832.

(3) Con fecha 26 de junio de 2008 se constituyó la Sociedad Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A. compuesta por un capital de M\$ 2.000.000 y un millón de acciones ordinarias, nominativas, sin valor nominal y de igual valor cada una. El 26 de junio de 2008 la Sociedad pagó M\$ 20.000 (históricos), el 26 de diciembre de 2008 pagó M\$ 568.622 (históricos) y el 31 de marzo de 2009 capitalizó la cuenta por pagar a la matriz por M\$ 978.314 (históricos). Complementando el aporte del pago comprometido.

(4) Con fecha 17 de diciembre de 2009 la sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A acordó aumentar su capital social en M\$ 4.727.560 dividido en 3.225.663 acciones, las cuales fueron suscritas y pagadas íntegramente por la Sociedad.

10. Menor y Mayor Valor de Inversiones

MENOR VALOR

RUT	SOCIEDAD	2009		2008	
		MONTO AMORTIZADO EN EL PERIODO	SALDO MENOR VALOR	MONTO AMORTIZADO EN EL PERIODO	SALDO MENOR VALOR
88.452.300-1	Almagro S.A.	326.662	12.277.050	326.662	12.603.711
TOTAL		326.662	12.277.050	326.662	12.603.711

11. Intangibles

El detalle de los intangibles es el siguiente:

	2009 M\$	2008 M\$
Proyecto desarrollo control de gestión	243.177	232.714
TOTAL INTANGIBLES	243.177	232.714
Menos:		
Amortización	(158.639)	(77.569)
TOTAL	84.538	155.145

12. Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras a Corto Plazo

RUT	BANCO O INSTITUCIÓN FINANCIERA	UF		\$ NO REAJUSTABLE		TOTALES	
		2009	2008	2009	2008	2009	2008
		LARGO PLAZO - CORTO PLAZO					
97030000-7	Banco Estado	4.981.615	3.056.893	-	-	4.981.615	3.056.893
	Otros	-	-	-	-	-	-
	TOTALES	4.981.615	3.056.893	-	-	4.981.615	3.056.893
	Monto capital adeudado	4.981.615	3.056.893	-	-	4.981.615	3.056.893
	Tasa interés promedio anual	3,85%	2,12%	-	-	-	-
	Porcentaje obligaciones moneda extranjera (%)	-	-	-	-	-	-
	Porcentaje obligaciones moneda nacional (%)	-	-	-	-	-	-

13. Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras a Largo Plazo

RUT	BANCO O INSTITUCIÓN FINANCIERA	MONEDA ÍNDICE DE REAJUSTE	AÑOS DE VENCIMIENTO						FECHA CIERRE 2009		FECHA CIERRE 2008
			MÁS DE 1 HASTA 2	MÁS DE 2 HASTA 3	MÁS DE 3 HASTA 5	MÁS DE 5 HASTA 10	MÁS DE 10 AÑOS		TOTAL LARGO PLAZO AL CIERRE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	TASA DE INTERÉS ANUAL PROMEDIO	TOTAL LARGO PLAZO A CIERRE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
							MONTO	PLAZO			
97.030.000-7	Banco Estado	Dólares	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Euros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Yenes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		UF	6.109.038	7.636.298	9.163.557	-	-	-	22.908.893	3,85%	27.762.267
		\$ no reajustables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Otras monedas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES			6.109.038	7.636.298	9.163.557	-	-	-	22.908.893	-	27.762.267

Porcentaje obligaciones moneda extranjera (%)	-
Porcentaje obligaciones moneda nacional (%)	100,0000

14. Provisiones y Castigos

	2009 M\$	2008 M\$
Provisión de vacaciones	24.081	24.885
Provisión auditoría	18.467	4.765
Provisión utilidad directorio (1)	23.114	151.340
Otras provisiones	2.716	-
TOTALES	68.378	180.990

(1) Corresponde a la remuneración variable para el directorio, aprobada en Junta Ordinaria de Accionistas, la cual asciende en 2009 a un 1,5% de las utilidades (2% en 2008).

15. Cambios en el Patrimonio

Capital pagado

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

Ajuste por diferencia conversión

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

Dividendos pagados

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2009 se acordó pagar un dividendo de M\$ 2.447.871 (histórico), y en Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 11 de abril de 2008 se acordó pagar un dividendo de M\$ 6.242.072 (histórico).

Sobrepeso en venta de acciones propias

Mayor valor obtenido en la colocación de acciones de pago, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley N° 18.046 y en el artículo 32 del Reglamento de Sociedades Anónimas, según se trate de acciones con o sin valor nominal, respectivamente, ya revalorizadas a la fecha de presentación de los estados financieros. Este saldo se presentará neto de los costos de emisión y colocación, siempre y cuando se cumpla con la normativa indicada en la circular N° 1.370 o sus modificaciones.

CAMBIO EN EL PATRIMONIO

RUBRO	2009								
	CAPITAL PAGADO	RESERVA REVALORIZACIÓN CAPITAL	SOBREPRECIO EN VENTA DE ACCIONES	OTRAS RESERVAS	RESERVA FUTUROS DIVIDENDOS	RESULTADOS ACUMULADOS	DIVIDENDOS PROVISORIOS	DÉFICIT PERÍODO DE DESARROLLO	RESULTADO DEL EJERCICIO
Saldo Inicial	130.694.572	-	49.597.096	2.853.188	-	18.940.589	-	-	8.025.789
Distribución resultado ejerc. anterior	-	-	-	-	-	8.025.789	-	-	(8.025.789)
Dividendo definitivo ejerc. anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento del capital con emisión de acciones de pago	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización reservas y/o utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Déficit acumulado período de desarrollo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste por diferencia conversión	-	-	-	(547.086)	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	(2.447.871)	-	-	-
Gasto de colocación de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revalorización capital propio	(3.005.974)	-	(1.140.734)	(65.623)	-	(612.884)	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	1.540.937
Dividendos provisorios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL	127.688.598	-	48.456.362	2.240.479	-	23.905.623	-	-	1.540.937
SALDOS ACTUALIZADOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-

RUBRO	2008								
	CAPITAL PAGADO	RESERVA REVALORIZACIÓN CAPITAL	SOBREPRECIO EN VENTA DE ACCIONES	OTRAS RESERVAS	RESERVA FUTUROS DIVIDENDOS	RESULTADOS ACUMULADOS	DIVIDENDOS PROVISORIOS	DÉFICIT PERÍODO DE DESARROLLO	RESULTADO DEL EJERCICIO
Saldo Inicial	120.013.382	-	45.638.589	2.208.522	-	7.649.711	-	-	15.881.769
Distribución resultado ejerc. anterior	-	-	-	-	-	15.881.769	-	-	(15.881.769)
Dividendo definitivo ejerc. anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento del capital con emisión de acciones de pago	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización reservas y/o utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Déficit acumulado período de desarrollo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste por diferencia conversión	-	-	-	448.176	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	(6.242.072)	-	-	-
Gasto de colocación de acciones	-	-	(103.329)	-	-	-	-	-	-
Otras reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revalorización capital propio	10.681.191	-	4.061.835	196.563	-	1.651.109	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	8.025.788
Dividendos provisorios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL	130.694.573	-	49.597.095	2.853.261	-	18.940.517	-	-	8.025.788
SALDOS ACTUALIZADOS	127.688.598	-	48.456.362	2.787.636	-	18.504.885	-	-	7.841.195

NÚMERO DE ACCIONES

SERIE	NÚMERO DE ACCIONES SUSCRITAS	NÚMERO DE ACCIONES PAGADAS	NÚMERO DE ACCIONES CON DERECHO A VOTO
Única	1.223.935.691	1.223.935.691	1.223.935.691

CAPITAL (MONTO - M\$)

SERIE	CAPITAL SUSCRITO	CAPITAL PAGADO
Única	127.688.598	127.688.598

16. Otros Ingresos y Egresos Fuera de la Explotación

El detalle de los otros ingresos es el siguiente:

	2009 M\$	2008 M\$
Efecto cambio estimación contable año 2008 (1)	-	467.958
Menor costo en compra de acciones	-	-
Asesorías y servicios prestados	174.005	-
Socovesa Ingeniería y Construcción S.A	-	208.754
Otros ingresos	1.405	2.305
TOTAL	175.410	679.017

(1) A contar del 1 de enero de 2008, la Sociedad cambió el plazo de amortización de los intangibles "marca" y menor valor de 20 a 40 años, previa autorización de la Superintendencia de Valores y Seguros. Dicho cambio significó un abono a los resultados del período, ascendente a M\$ 467.958.

El detalle de los otros egresos es el siguiente:

	2009 M\$	2008 M\$
Amortización de activos y pasivos a valor justo (2)	(1.154.740)	(2.248.634)
Amortización de intangibles	(79.243)	(77.569)
Amortización crédito sindicado	(101.218)	(99.892)
Exceso de provisión de impuesto	-	(107.806)
Otros egresos	(78.571)	(487)
TOTAL	(1.413.772)	(2.534.388)

(2) Corresponde a la amortización del Valor Justo de las inversiones en las filiales Almagro S.A. y Socovesa e Ingeniería y Construcciones S.A.

17. Corrección Monetaria

ACTIVOS (CARGOS) / ABONOS	ÍNDICE DE REAJUSTABILIDAD	2009	2008
Existencias	IPC	-	-
Activo fijo	IPC	(31)	163
Inversiones en empresas relacionadas	IPC	(5.138.452)	16.749.470
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	UF	303.885	4.775.515
Impuestos por recuperar	IPC	(17.524)	9.618
Otros activos no monetarios	IPC	(5.449)	119.258
Cuentas de gastos y costos	IPC	(2.314)	1
TOTAL (CARGOS) ABONOS		(4.859.885)	21.654.025

PASIVOS (CARGOS) / ABONOS	ÍNDICE DE REAJUSTABILIDAD	2009	2008
Patrimonio	IPC	4.825.215	(16.209.112)
Cuentas por pagar empresas relacionadas	UF	(690.373)	(2.973.727)
Préstamos bancarios	IPC	741.131	(2.618.805)
Pasivos no monetarios	IPC	654	(503)
Cuentas de ingresos	IPC	-	-
TOTAL (CARGOS) ABONOS		4.876.627	(21.802.147)

(PÉRDIDA) UTILIDAD POR CORRECCIÓN MONETARIA	16.742	(148.122)
--	---------------	------------------

18. Estado de Flujo de Efectivo

El detalle del saldo final del efectivo y efectivo equivalente es el siguiente:

	2009 M\$	2008 M\$
Disponible	6.968	13.437
Fondos Mutuos	36.802	218.529
TOTAL	43.770	231.966

19. Contingencias y Restricciones

a. Juicios:

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el Grupo tiene juicios pendientes en su contra por demandas relacionadas con el giro normal de sus operaciones, ninguna de las cuales se estima que puedan tener un efecto material en los resultados de la Sociedad.

b. Prenda de acciones de Almagro S.A.

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

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

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

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 0,6 veces al cierre del año 2009
- Mantener una relación de deuda financiera de largo plazo sobre EBITDA no superior a 10 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 cobertura de gastos financieros al 31 de diciembre de 2008. Atendido lo anterior, durante el mes de diciembre de 2008 la administración de la Sociedad se comunicó con el Banco acreedor con la finalidad de redefinir algunos de los covenants pactados, teniendo en consideración especialmente los cambios que se derivarían de la aplicación de las normas contables IFRS en conformidad a la normativa vigente. Dicho proceso de redefinición cuenta con la cooperación del Banco y a diciembre de 2009 se encuentra aún pendiente de una resolución definitiva por ambas partes.

Estimamos del caso señalar que, no obstante la situación descrita anteriormente, a la fecha de emisión del presente Anexo, el Banco acreedor, para estos efectos, ha autorizado el posible incumplimiento de algún indicador financiero de la Sociedad mediante carta recibida con fecha 21 de octubre de 2009, razón por la cual ésta continúa sirviendo en forma regular, sin alteraciones, el crédito en los términos 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 UF 223.615. En virtud de dichos documentos, Socovesa S.A. se obligó a:
- 1) Mantener la actual propiedad de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.;
 - 2) Mantener una continua asesoría a Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. en todos los aspectos administrativos, financieros, crediticios y técnicos, 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 UF 35.000. En virtud de dichos documentos, Socovesa S.A. se obligó a:
- 1) Mantener la actual propiedad y control de su administración de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., y
 - 2) En el evento que la sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el BancoEstado.
- 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 UF 324.100. En virtud de dichos documentos, Socovesa S.A. se obligó a:
- 1) Mantener la actual propiedad y control de su administración de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., y
 - 2) En el evento que la sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el BancoEstado.

GARANTÍAS DIRECTAS

ACREEDOR DE LA GARANTÍA	DEUDOR		TIPO DE GARANTÍA	ACTIVOS COMPROMETIDOS		SALDOS PENDIENTES DE PAGO A LA FECHA DE CIERRE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS		LIBERACIÓN DE GARANTÍAS					
	NOMBRE	RELACIÓN		TIPO	VALOR CONTABLE	2009	2008	2010	ACTIVOS	2011	ACTIVOS	2012	ACTIVOS
								-	-	-	-	-	-
Banco Chile	Socovesa S.A. Matriz	Hipoteca	Locales Comerciales	100.526	-	-	100.526	-	-	-	-	-	-

20. Caucciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Sociedad no ha recibido cauciones de terceros que informar.

21. Moneda Nacional y Extranjera

ACTIVOS

RUBRO	MONEDA	MONTO	
		2009	2008
ACTIVOS CIRCULANTES			
Disponible	\$ No reajutable	6.968	13.437
Valores negociables	\$ Reajutable	36.802	218.529
Deudores varios	\$ No reajutable	1.081	2.532
Documentos y cuentas por cobrar a empresa relacionadas	\$ Reajutable	7.767.362	23.607.864
Impuestos por recuperar	\$ Reajutable	894.812	738.339
Impuestos diferidos	\$ Reajutable	9.030	29.959
Otros activos circulantes	\$ Reajutable	748	744
Gastos pagados por anticipado	\$ No reajutable	-	-
ACTIVOS FIJOS			
Otros activos fijos	\$ Reajutable	23.804	23.416
Depreciacion acumulada	\$ Reajutable	(23.137)	(22.083)
OTROS ACTIVOS			
Inversiones en empresas relacionadas	\$ Reajutable	210.428.273	205.401.458
Menor valor de inversiones	\$ Reajutable	12.277.050	12.603.711
Intangibles	\$ Reajutable	243.177	232.714
Amortización	\$ Reajutable	(158.639)	(77.569)
Otros	\$ Reajutable	380.431	455.905
TOTAL ACTIVOS			
	\$ No reajutable	8.049	15.969
	\$ Reajutable	231.879.713	243.212.987

PASIVOS CIRCULANTES

RUBRO	MONEDA	HASTA 90 DÍAS				90 DÍAS A 1 AÑO			
		2009		2008		2009		2008	
		MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL
Obligaciones con bancos e instituciones	\$ Reajutable	4.981.615	-	3.056.893	-	-	-	-	-
Dividendos por pagar	\$ Reajutable	11.043	-	7.288	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar	\$ No reajutable	59.612	-	214.505	-	-	-	-	-
Documentos y cuentas por pagar empresas relacionadas	\$ Reajutable	-	-	6.672.764	-	-	-	-	-
Provisiones	\$ Reajutable	68.378	-	180.990	-	-	-	-	-
Retenciones	\$ No reajutable	11.850	-	16.017	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES									
	\$ Reajutable	5.061.036	-	9.917.935	-	-	-	-	-
	\$ No reajutable	71.462	-	230.522	-	-	-	-	-

PASIVOS LARGO PLAZO 2009

RUBRO	MONEDA	1 A 3 AÑOS		3 A 5 AÑOS		5 A 10 AÑOS		MÁS DE 10 AÑOS	
		MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL
Obligaciones con bancos e instituciones	\$ Reajustables	6.109.038	-	16.799.855	-	-	-	-	-
Impuestos diferidos a largo plazo	\$ Reajustables	14.372	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO									
	\$ Reajustables	6.123.410	-	16.799.855	-	-	-	-	-

PASIVOS LARGO PLAZO 2008

RUBRO	MONEDA	1 A 3 AÑOS		3 A 5 AÑOS		5 A 10 AÑOS		MÁS DE 10 AÑOS	
		MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL	MONTO	TASA INT. PROM. ANUAL
Obligaciones con bancos e insituciones financieras	\$ Reajustables	4.585.340	-	23.176.927	-	-	-	-	-
Otros pasivos a largo plazo	\$ Reajustables	39.556	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO									
	\$ Reajustables	4.624.896	-	23.176.927	-	-	-	-	-

22. Sanciones

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no hubo sanciones aplicadas a la Sociedad, sus Directores o su Gerente General, por parte de los organismos reguladores u otras autoridades administrativas.

23. Hechos Posteriores

Entre el 1 de enero y el 19 de febrero de 2010, fecha de emisión de estos estados financieros, no existen hechos posteriores que afecten sigficativamente a los mismos.

24. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS, según su sigla en inglés). En conformidad con lo establecido sobre esta materia por el Colegio de Contadores y por la Superintendencia de Valores y Seguros a través del Oficio Circular número 427 de fecha 28 de diciembre de 2007, la Sociedad y sus filiales adoptarán dichas normas a contar del 1 de enero de 2010. Producto de lo anterior, se originarán cambios sobre los saldos patrimoniales al 1 de enero de 2010 y se afectará la determinación de los resultados para los ejercicios futuros. Asimismo, en el año 2010, para los efectos comparativos, los estados financieros anuales e intermedios del ejercicio 2009 deberán presentarse de acuerdo con la nueva normativa, los que así determinados, pueden diferir de los aquí presentados.

Análisis Razonado Individual Socovesa S.A.

1. Consideraciones Generales

a. Unidades de Negocios de Empresas Socovesa

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

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

Área Inmobiliaria

Las cinco filiales que integran esta área son:

Socovesa Santiago: Formada por Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. y Constructora Socovesa Santiago Dos S.A. Abarca todos los proyectos inmobiliarios, principalmente casas, ubicados entre las regiones IV y VI, incluyendo la Región Metropolitana.

Socovesa Temuco: Integrada por Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A. y Constructora Socovesa Temuco S.A. Contempla proyectos inmobiliarios ubicados entre las regiones VII y IX.

Socovesa Valdivia: Formada por Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A. y Constructora Socovesa Valdivia S.A. Abarca proyectos inmobiliarios ubicados desde la XIV Región hacia el sur.

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

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

Dentro del área inmobiliaria, el negocio de Empresas Socovesa tiene por objetivo generar valor en cada proyecto que desarrolla. Su escala de operación permite la implementación de proyectos de gran envergadura, incorporando además de viviendas, centros comerciales, colegios, áreas verdes y todo el equipamiento necesario para hacer de sus proyectos barrios integrales.

Área Ingeniería y Construcción

Socoicsa: Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., filial creada con el fin de proveer servicios de ingeniería y construcción, centrando su foco en la ejecución de proyectos para terceros del sector público y privado.

En el área de ingeniería y construcción, la Compañía ha centrado su foco de negocio en la construcción de obras civiles para mandantes, tanto públicos como privados. Es así como Socoicsa ha ejecutado proyectos habitacionales, oficinas, infraestructura educacional y hospitalaria.

b. Contabilización de Ingresos y Costos

En su negocio de Desarrollo Inmobiliario, Empresas Socovesa reconoce ingresos y costos por las ventas de viviendas, cuando se suscriben las escrituras de compraventa definitivas. Los anticipos de clientes se reconocen como pasivo transitorio hasta la firma de las escrituras. Esto, a diferencia de la otra práctica en la industria en la cual se reconocen ingresos y costos en resultados en base a promesas de compraventa y su respectivo grado de avance de construcción. Por ende, cada vez que la contabilidad hace mención a las ventas de la Compañía, se refiere a viviendas escrituradas, y no a promesas de compraventa u otros tipos de cierres de negocio.

El criterio contable utilizado por Empresas Socovesa es conservador puesto que sólo se reconocen en resultados las viviendas que han terminado su proceso comercial. A su vez, este criterio contable produce que el reconocimiento de ingresos y costos de la Compañía sea discreto, y no continuo en el tiempo, puesto que requiere que se hayan terminado las obras, obtenido los certificados de enajenación respectivos y vendidas las viviendas para incorporarlas al resultado. Históricamente, la empresa ha tendido a concentrar una parte importante de los términos de las obras y, por ende, la facturación de las viviendas en el último trimestre del año calendario.

Por otra parte, en su negocio de ingeniería y construcción, Socoicsa reconoce ingresos y costos utilizando el método contable de porcentaje de avance de obra ejecutada, el cual se determina en base al avance físico de obra.

2. Análisis Financiero Empresas Socovesa

a. Estado de Resultado

RESUMEN ESTADO DE RESULTADO INDIVIDUAL EMPRESAS SOCOVESA

	2009	2008	% 09/08
	M\$	M\$	
Ventas	-	-	
Costo de ventas	-	-	
Margen bruto	-	-	
GAV	(711.120)	(1.424.298)	(50,1%)
Resultado operacional	(711.120)	(1.424.298)	(50,1%)
Resultado no operacional	2.068.963	8.622.233	(76,0%)
UTILIDAD NETA	1.540.937	7.841.195	(80,3%)

b. Balance

RESUMEN BALANCE INDIVIDUAL EMPRESAS SOCOVESA

	2009	2008	% 09/08
	M\$	M\$	
Activos circulantes	8.716.803	24.611.404	(64,6%)
Activos fijos	667	1.333	(50,0%)
Otros activos	223.170.292	218.616.219	2,1%
TOTAL ACTIVOS	231.887.762	243.228.956	(4,7%)
Pasivos circulantes	5.132.498	10.148.457	(49,4%)
Pasivos largo plazo	22.923.265	27.801.823	(17,5%)
Patrimonio	203.831.999	205.278.676	(0,7%)
TOTAL PASIVOS	231.887.762	243.228.956	(4,7%)

c. Indicadores Financieros

INDICADORES FINANCIEROS EMPRESAS SOCOVESA

	2009	2008	% 09/08
Deuda total/Patrimonio	0,14x	0,18x	(25,5%)
Proporción deuda corto plazo	18,3%	26,7%	(31,6%)
Proporción deuda largo plazo	81,7%	73,3%	11,5%
LIQUIDEZ CORRIENTE	1,70X	2,43X	(30,0%)

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

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

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

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

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

a. Desarrollo Inmobiliario

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

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

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

Durante el año 2009, el mercado inmobiliario fue repuntando lentamente sus niveles de venta después de la importante caída que sufrió la industria a fines del año 2008. Esta recuperación fue impulsada principalmente por un aumento de los subsidios estatales para la compra de viviendas de hasta UF 2.000. A principios del 2009, el gobierno impulsó un nuevo subsidio de manera de incentivar el uso de mano de obra en la construcción y de esa manera reducir los índices de desempleo que estaban al alza. La medida consistió en entregar un subsidio a la oferta de nuevos proyectos inmobiliarios de hasta UF 380 en viviendas con precios de hasta UF 950.

Otro factor que ayudó a elevar los niveles de ventas inmobiliarias, principalmente en el segundo semestre del 2009, fue la baja que se vio en los niveles de inflación. Este efecto, acompañado de algunas políticas de descuento incentivadas y publicitadas por algunas inmobiliarias, junto con una mejora en las condiciones de acceso a crédito por parte de la banca, lograron aumentar los niveles de ventas, llegando incluso a cerrar con un alza del 10,8% en relación a igual período del año anterior, según un estudio preliminar de Collect GFK.

De acuerdo a los datos de la consultora "Real Data Consultores Inmobiliarios", Socovesa S.A. mantenía al tercer trimestre de 2009, una participación en el mercado inmobiliario de un 7,5%, considerando casas y departamentos nuevos vendidos en las ciudades donde la Compañía desarrolla sus proyectos.

b. Ingeniería y Construcción

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

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

Aun cuando en el ejercicio 2009 el mercado de ingeniería y construcción continuó afectado por la crisis económica, éste tuvo áreas de negocios que lograron crecer: obras civiles, montaje y obras públicas.

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

FLUJO EFECTIVO INDIVIDUAL EMPRESAS SOCOVESA

	2009	2008	VARIACIÓN
	M\$	M\$	M\$
De la operación	1.869.410	8.288.232	(6.418.822)
De financiamiento	(11.141.120)	2.265.583	(13.406.703)
De inversión	9.076.777	(14.075.120)	23.151.897
FLUJO NETO TOTAL DEL PERÍODO	(194.933)	(3.521.305)	3.326.372

6. Análisis de riesgo de mercado.

Los principales factores de riesgo que enfrenta la Compañía son:

Ciclo Económico

La venta de viviendas orientadas a los segmentos medios y altos depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas económicas del consumidor. Las decisiones de compra de viviendas son fuertemente influenciadas por las expectativas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de cumplir con pagos de créditos hipotecarios. Incrementos en las tasas de interés y el resultante aumento en el costo de crédito, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente afectar la demanda por viviendas mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos. 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 irracionalmente sus precios, afectando la rentabilidad del sector.

Dependencia del Financiamiento Hipotecario del Sector Público

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

Requerimientos de Capital y Financiamiento

La naturaleza del negocio de Empresas Socovesa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. Socovesa S.A. depende de recursos propios y de la obtención de recursos de parte de terceros para financiar

sus proyectos. El monto y el momento de realización de dichas inversiones dependen de las condiciones de mercado. 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 además del otorgamiento de permisos y licencias de construcción, uso de suelos y regulaciones ambientales. La industria está sujeta a modificaciones a la actual regulación en cuanto a obtención de permisos, planos reguladores, leyes tributarias, exigencias ambientales e inversión obligatoria. Cambios de este tipo pueden afectar la factibilidad y rentabilidad de los proyectos de la Compañía.

Disponibilidad de Terrenos

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

Tipo de Cambio y Precio de Commodities

La Compañía 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. 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 estas y otras variables que pudiesen afectar el ciclo económico.

Hechos Relevantes Individuales Socovesa S.A.

a. Con fecha 8 de febrero de 2008 la Superintendencia de Valores y Seguros emitió resolución exenta N° 71; resolviendo la cancelación, a petición de la filial Almagro S.A. de la inscripción en el registro de valores N° 656, de fecha 25 de noviembre de 1998, de la Sociedad y sus acciones.

b. Constitución de Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.(Pilares)

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

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

c. Con fecha 7 de agosto de 2008, según consta en oficio N° 21.189 de la Superintendencia de Valores y Seguros, se autoriza ampliar el plazo de la amortización de los Intangibles Marca y Goodwill de 20 a 40 años.

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

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

Es del caso que en el mes de julio de 2008, la administración de Socoicsa tomó conocimiento de dificultades con algunos proveedores del Consortio y de la situación financiera general del mismo, lo que derivó en que Socoicsa procedió a requerir la entrega inmediata de la documentación societaria y contable del Consortio, con la finalidad de efectuar las conciliaciones y verificaciones documentarias necesarias para este tipo de casos.

Dentro del proceso de verificación y conciliación de saldos, Socoicsa detectó situaciones que serían constitutivas de delito, a raíz de lo cual con fecha 8 de octubre de 2008 procedió a efectuar una denuncia en contra de quienes resulten responsables ante el Ministerio Público. Posteriormente, con fecha 10 de octubre de 2008 se tuvo conocimiento que De Mussy solicitó su propia quiebra, la cual fue decretada por el 9° Juzgado Civil de Santiago con fecha 15 de octubre recién pasado.

Frente a tales hechos y considerando además la falencia de De Mussy, con la consiguiente dificultad de recuperar lo adeudado por ésta al Consortio, y la posterior cuantificación preliminar de las obligaciones asociadas a la obra y el estado de la misma, el directorio ha acordado en la sesión de fecha 28 octubre de 2008 informar como hecho esencial que, de acuerdo a los antecedentes de que se disponía a esa fecha, los hechos descritos permitían estimar una contingencia de pérdida para la filial Socoicsa por la cantidad equivalente a 80.000 Unidades de Fomento (M\$ 1.679.067) y fue objeto de una provisión por el mismo monto, de conformidad a las normas contables aplicables en los estados financieros al 31 de diciembre de 2008.

Durante el 2009 el tribunal encargó a peritos contables independientes la verificación de los montos presentados en la quiebra de Constructora De Mussy.

Al término del ejercicio 2008, la filial Socoicsa determinó una provisión definitiva de UF 99.286 correspondiente a M\$ 2.129.938 más un reconocimiento de pérdida por gestión de filial por UF 11.238 correspondiente a M\$ 2.129.938, lo que generó un efecto en resultado por U F110.524 correspondiente a M\$ 2.371.027.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no existen otros hechos relevantes o esenciales que informar.

Estados Financieros de Empresas Filiales

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 en miles de pesos chilenos

	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A. Y FILIALES		CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A. Y FILIALES		INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A. Y FILIALES	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Balance General						
ACTIVOS						
Activos Circulantes	98.116.167	102.159.473	2.955.804	3.796.878	48.117.846	40.570.675
Activo Fijo	4.569.064	4.577.413	5.239.271	5.601.984	359.291	343.754
Otros Activos	72.898.875	64.343.856	916	794	26.214.878	25.442.815
TOTAL ACTIVOS	175.584.106	171.080.742	8.195.991	9.399.656	74.692.015	66.357.244
PASIVOS Y PATRIMONIO						
Pasivo Circulante	114.058.908	113.221.691	7.601.094	8.290.440	41.941.880	34.051.736
Pasivo a Largo Plazo	16.942.787	10.242.105	-	-	669.832	650.687
Interés Minoritario	1.991.735	2.423.781	5	2.555	104.883	101.343
Patrimonio	42.590.676	45.193.165	594.892	1.106.661	31.975.420	31.553.478
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	175.584.106	171.080.742	8.195.991	9.399.656	74.692.015	66.357.244
Estado de Resultados Resumidos por Filial						
Ingresos de explotación	37.771.153	41.606.381	22.413.488	29.770.589	24.832.717	20.937.607
Costos de explotación	(31.231.098)	(33.360.317)	(21.432.491)	(30.415.411)	(20.788.505)	(17.585.946)
Gastos de administración y ventas	(3.435.485)	(3.337.367)	(1.726.801)	(1.711.970)	(1.366.729)	(1.724.554)
RESULTADO OPERACIONAL	3.104.570	4.908.697	(745.804)	(2.356.792)	2.677.483	1.627.107
Ingresos fuera de la explotación	488.620	429.690	373.183	270.512	52.729	102.339
Egresos fuera de la explotación	(571.556)	(457.215)	(5.156)	(16.564)	(96.029)	(23.753)
Gastos financieros	(3.916.048)	(6.813.663)	(173.661)	(191.907)	(1.684.150)	(2.590.349)
Corrección monetaria	(1.708.737)	6.638.389	44.005	(97.382)	(357.126)	1.580.538
RESULTADO NO OPERACIONAL	(5.773.036)	3.493	238.669	(32.073)	(1.823.588)	(441.698)
Impuesto a la renta	832.855	(810.789)	(4.634)	398.884	8.712	(195.978)
Interés minoritario	402.960	(73.764)	-	421	(3.541)	146
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL PERÍODO	(1.432.651)	4.027.637	(511.769)	(1.989.560)	859.066	989.577
Estados de Flujo de Efectivo Resumidos por Filial						
Flujo neto positivo (negativo) por actividades de la operación	(6.793.457)	(8.375.985)	1.784.678	(1.796.563)	3.069.127	(8.521.540)
Flujo neto positivo (negativo) por actividades de financiamiento	(1.210.378)	30.055.310	(1.778.419)	2.011.193	8.305.731	9.807.140
Flujo neto positivo (negativo) por actividades de inversión	7.960.406	(22.220.160)	(60.081)	(200.319)	(11.127.822)	(1.212.597)
FLUJO NETO POSITIVO (NEGATIVO) DEL PERÍODO	(43.429)	(540.835)	(53.822)	14.311	247.036	73.003
Efecto de la inflación sobre el efectivo y efectivo equivalente	8.668	(113.617)	(2.843)	3.266	(1.755)	(35.277)
VARIACION NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	(34.761)	(654.452)	(56.665)	17.577	245.281	37.726
SALDO INICIAL DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	557.294	1.211.748	64.698	47.121	471.695	433.969
SALDO FINAL DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	522.533	557.296	8.033	64.698	716.976	471.695

CONSTRUCTORA SOCOVESA TEMUCO S.A.		INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A. Y FILIALES		CONSTRUCTORA SOCOVESA VALDIVIA S.A.		ALMAGRO S.A. Y FILIALES		INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.		SOCOVESA INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES S.A. Y FILIAL	
2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
3.140.168	3.135.503	51.301.475	55.523.521	10.209.437	10.779.047	85.967.282	72.054.829	7.055.599	510.356	22.412.275	22.085.044
478.242	667.809	1.773.137	1.704.504	2.225.040	2.635.641	5.761.007	6.277.570	3.003	3.080	380.187	439.420
40.284	4.051	30.937.835	29.299.241	5.289.562	3.227.419	53.322.628	75.724.617	-	-	2.389.529	2.716.782
3.658.694	3.807.363	84.012.447	86.527.266	17.724.039	16.642.107	145.050.917	54.057.016	7.058.602	513.436	25.181.991	25.241.246
2.727.524	2.778.517	46.463.791	50.284.874	16.434.575	16.089.003	81.403.801	77.155.859	4.975.581	32.415	8.273.807	11.882.570
-	-	49.536	54.395	7.600	-	11.673.611	25.781.981	-	-	5.496.124	5.263.177
-	-	1.098.563	1.102.742	-	-	45.356	1.131.921	-	-	363.678	552.892
931.170	1.028.846	36.400.557	35.085.255	1.281.864	553.104	51.928.149	49.987.255	2.083.021	481.021	11.048.382	7.542.607
3.658.694	3.807.363	84.012.447	86.527.266	17.724.039	16.642.107	145.050.917	154.057.016	7.058.602	513.436	25.181.991	25.241.246
13.612.185	19.384.695	33.214.631	27.969.991	20.914.429	25.531.460	79.260.609	73.988.102	3.034.729	-	23.527.791	46.598.616
(13.057.993)	(18.133.985)	(27.731.079)	(21.877.944)	(19.161.589)	(25.048.611)	(63.226.179)	(58.713.202)	(2.506.618)	-	(23.302.989)	(42.178.629)
(664.440)	(931.506)	(1.908.495)	(2.316.463)	(639.927)	(745.785)	(6.012.743)	(5.213.696)	(367.513)	(113.428)	(2.011.840)	(1.454.400)
(110.248)	319.204	3.575.057	3.775.584	1.112.913	(262.936)	10.021.687	10.061.204	160.598	(113.428)	(1.787.038)	2.965.587
591	3.618	207.131	34.380	449.997	359.083	1.105.353	2.763.583	4.122	-	291.003	15.419
(39.677)	(12.478)	(11.732)	(2.650)	(325.468)	(45.584)	(93.536)	(146.724)	-	-	(38.732)	(2.128.397)
(51.844)	-	(1.542.111)	(2.404.009)	(495.778)	(296.770)	(4.381.806)	(5.876.769)	(50.500)	(625)	(116.068)	(364.084)
12.206	(45.192)	(290.587)	(39.538)	120.063	(181.951)	(698.322)	3.171.945	(1.363)	(570)	(91.538)	(411.591)
(9.461)	(49.636)	(1.507.617)	(2.360.373)	(212.160)	(137.437)	(4.016.765)	90.141	(47.741)	(1.195)	62.751	(2.842.676)
22.032	(49.169)	(195.222)	(211.631)	(171.993)	65.762	(832.389)	(1.728.745)	2.115	19.486	313.285	(95.778)
-	-	7.952	23.361	-	-	(812.484)	(1.717.739)	-	-	189.216	335.221
(97.677)	220.400	1.880.170	1.226.941	728.760	(334.611)	4.360.049	6.704.861	114.972	(95.137)	(1.221.786)	362.354
1.423.021	183.940	(359.970)	(5.562.772)	(4.377.218)	(7.716.735)	18.895.774	1.013.974	(5.838.500)	(576.933)	(4.000.419)	(1.024.746)
(1.357.799)	(250.973)	(5.473.918)	5.317.593	3.144.110	9.062.432	(12.144.520)	137.452	5.922.200	578.440	3.933.142	4.161.844
(35.579)	72.880	5.634.961	173.836	809.536	(907.821)	(6.881.686)	(1.163.670)	-	-	(336.533)	(2.233.228)
29.643	5.847	(198.927)	(71.343)	(423.572)	437.876	(130.432)	(12.244)	83.700	1.507	(403.810)	903.870
(1.282)	(7.375)	272	(13.649)	1.871	(5.589)	32.026	(65.939)	(1.356)	(22)	7.555	(19.788)
28.361	(1.528)	(198.655)	(84.992)	(421.701)	432.287	(98.406)	(78.183)	82.344	1.485	(396.255)	884.082
5.360	6.888	236.767	321.759	456.469	24.182	833.952	912.135	1.485	-	928.650	44.568
33.721	5.360	38.112	236.767	34.768	456.469	735.546	833.952	83.829	1.485	532.395	928.650

HECHOS RELEVANTES

Durante 2009 la Sociedad informó los siguientes hechos relevantes o esenciales:

FECHA	MATERIA
01 abril 2009	Proposición Dividendo \$1,89 por acción, efectuada por el Directorio a la Junta Ordinaria de Accionistas;
29 abril 2009	Aprobación Dividendo Definitivo de \$2,00 por acción, según acuerdo adoptado por la Junta Ordinaria de Accionistas reunida con fecha 28 de abril de 2009.
18 noviembre 2009	Adquisición 50% propiedad sobre las sociedades Inmobiliaria Los Bravos S.A. y Constructora Los Bravos S.A. a filiales de Inmobiliaria Manquehue S.A. Como consecuencia de ello, Empresas Socovesa pasó a ser el único propietario de las referidas sociedades.
05 enero 2010	Formalización de aumento de capital en la filial SOCOICSA, el que quedó en la suma de \$12.447.731.762
20 enero 2010	Designación nuevo Comité de Directores en cumplimiento nuevo Art. 50 bis Ley N° 18.046

Adicionalmente y de acuerdo a la legislación vigente, la Sociedad emite Información de Interés a través de su sitio de internet www.empresassocovesa.cl



DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Los directores de Socovesa S.A. y el Gerente General, firmantes de esta declaración, se hacen responsables bajo juramento de la veracidad de toda la información proporcionada en la presente Memoria Anual, en cumplimiento de la Norma de Carácter General N° 118, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros.

EDUARDO GRAS DÍAZ
PRESIDENTE
R.U.T.: 3.072.432-1

JUSTINO NEGRÓN BORNARND
VICEPRESIDENTE
R.U.T.: 4.726.258-4

FERNANDO BARROS TOCORNAL
DIRECTOR
R.U.T.: 6.379.075-3

JOSÉ COX DONOSO
DIRECTOR
R.U.T.: 6.065.868-4

VICENTE DOMÍNGUEZ VIAL
DIRECTOR
R.U.T.: 4.976.147-3

RODRIGO GRAS RUDLOFF
DIRECTOR
R.U.T.: 10.004833-7

CRISTIÁN HARTWIG BISQUERTT
GERENTE GENERAL
R.U.T.: 6.405.936-K

Esta Declaración de Responsabilidad ha sido firmada por los Directores, cuyas firmas pueden ser encontradas en las copias depositadas en la Superintendencia de Valores y Seguros, y en las oficinas del Gerente General, de acuerdo a la Norma de Carácter General N° 118.

EMPRESAS 
S O C O V E S A

Diseño y producción
Espacio Vital Diseño

Fotografías
Archivo Socovesa

Impresión
Gráfica Escorpio

EMPRESAS 
SOCOVESA

