SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

Estados financieros

31 de diciembre de 2014

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes
Estados de situación financiera clasificado
Estados de resultados por función - integral
Estados de cambios en el patrimonio neto
Estados de flujo de efectivo – método directo
Notas a los estados financieros

$ - Pesos chilenos
M$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidades de fomento

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Concepción, 26 de marzo de 2015

Señores Accionistas y Directores
Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financieras emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 1 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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 representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Concepción, 26 de marzo de 2015
Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A.
2

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. al 31 de diciembre de 2014, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 1.

Base de contabilización

Tal como se describe en Nota 1 a los estados financieros, en virtud de sus atribuciones la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014 emitió el Oficio Circular N° 856 instruyendo a las entidades fiscalizadas, registrar contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780. Con este hecho se ha originado un cambio en el marco de preparación y presentación de información financiera aplicado hasta esa fecha, el cual correspondía a las Normas Internacionales de Información Financiera. Al 31 de diciembre de 2014 y por el año terminado en esa fecha, los efectos del cambio del marco contable se describen en Nota 8. Nuestra opinión no se modifica respecto de este asunto.

Otros asuntos

Anteriormente, hemos efectuado una auditoría, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, a los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. adjuntos, y en nuestro informe de fecha 27 de marzo de 2014 expresamos una opinión de auditoría sin modificaciones sobre tales estados financieros.

Pedro Pelen De G.
RUT: 7.137.062-3

PricewaterhouseCoopers.

INDICE

Notas		Página
1	Presentación de estados financieros NIC 1	1
2	Base de preparación de los estados financieros	4
3	Otra información a revelar	13
4	Estado de flujo de efectivo	15
5	Efectivo y equivalentes al efectivo	15
6	Inventarios	16
7	Políticas contables, cambios en las estimaciones contables	16
8	Impuesto a la renta e impuestos diferidos	16
9	Propiedades, planta y equipo	17
10	Activos intangibles distintos a la plusvalía	18
11	Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19
12	Moneda nacional y extranjera	20
13	Resultado por unidades de reajuste	21
14	Beneficios a los empleados	21
15	Partes relacionadas	21
16	Deterioro de valor de los activos	24
17	Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes	24
18	Medio ambiente	24
19	Hechos ocurridos después de la fecha de balance	24

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

ACTIVOS	Notas	31/12/2014	31/12/2013
		M$	M$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	8.783	175.953
Otros activos no financieros, corrientes		152	152
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	15	769.531	703.400
Inventarios	6	21.017	21.017
Total activos corrientes		799.483	900.522
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	15	-	21.518
Propiedades, planta y equipo	9	-	152
Activos intangibles distintos de la plusvalía	10	264	659
Total activos no corrientes		264	22.329
Total de activos		799.747	922.851

PATRIMONIO Y PASIVOS	Notas	31/12/2014	31/12/2013
		M$	M$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	11	307.004	359.697
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	15	2.098	2.098
Pasivos por impuestos, corrientes	8	379	6.500
Total pasivos corrientes		309.481	368.295
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivo por impuestos diferidos	8	819	743
Total pasivos no corrientes		819	743
PATRIMONIO			
Capital emitido		513.260	513.260
Otras reservas		(30.851)	(30.851)
Ganancias acumuladas		7.038	71.404
Patrimonio atribuibles a los propietarios de la controladora		489.447	553.813
Total patrimonio		489.447	553.813
Total de patrimonio y pasivos		799.747	922.851

Las Notas adjuntas N°s 1 a 19 forman parte integral de estos estados financieros.

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCION

	Nota	ACUMULADO 01-01-2014 31-12-2014	ACUMULADO 01-01-2013 31-12-2013
		M$	M$
Ingresos de actividades ordinarias		-	-
Costo de ventas		-	-
Ganancia bruta		-	-
Otros gastos, por función	3	(18.276)	(16.630)
Ingresos financieros	3	64.840	63.009
Costos financieros	3	(55.323)	(4.780)
Resultado por unidades de reajuste	13	10.186	5.386
Ganancia, antes de impuesto		1.427	46.985
Gasto por impuesto a las ganancias	8	(1.464)	(3.233)
(Pérdida) ganancia procedente de operaciones continuadas		(37)	43.752
(Pérdida) ganancia procedente de operaciones discontinuadas		-	-
(Pérdida) ganancia del ejercicio		(37)	43.752
(PERDIDA) GANANCIA, ATRIBUIBLE A:			
(Pérdida) ganancia, atribuible a propietarios de la controladora		(37)	43.752
(Pérdida) ganancia, atribuible a participaciones no controladoras		-	-
(Pérdida) ganancia del ejercicio		(37)	43.752
(PERDIDA)GANANCIA POR ACCION			
(Pérdida) ganancia por acción básica ($/ acción)			
(Pérdida) ganancia por acción básica en operaciones continuadas		(0,000284)	0,336819
(Pérdida) ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
(Pérdida) ganancias por acción básica		(0,000284)	0,336819
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL			
(Pérdida) ganancia del ejercicio		(37)	43.752
Otros ingresos y gastos con cargo a abano en el patrimonio neto:			
Otros ingresos y gastos con cargo o abono en el patrimonio neto, total		-	-
Resultado integral, total		(37)	43.752
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(37)	43.752
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado de integral, total		(37)	43.752

Las Notas adjuntas N°s 1 a 19 forman parte integral de estos estados financieros.

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Descripción	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones minoritarias	Patrimonio total
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Saldo inicial al 1 de enero de 2014	513.260	(30.851)	71.404	553.813	-	553.813
Cambios en patrimonio:						
Resultado integral						
Pérdida del ejercicio	-	-	(37)	(37)	-	(37)
Disminución por otros cambios	-	-	(312)	(312)	-	(312)
Resultado integral	-	-	(349)	(349)	-	(349)
Dividendos	-	-	(64.017)	(64.017)	-	(64.017)
Total de cambios en el patrimonio	-	-	(64.366)	(64.366)	-	(64.366)
Saldo final al 31 de diciembre de 2014	513.260	(30.851)	7.038	489.447	-	489.447

Descripción	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones minoritarias	Patrimonio total
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Saldo inicial al 1 de enero de 2013	513.260	(30.851)	73.173	555.582	-	555.582
Cambios en patrimonio:						
Resultado integral						
Ganancia del ejercicio	-	-	43.752	43.752	-	43.752
Resultado integral	-	-	43.752	43.752	-	43.752
Dividendos	-	-	(45.521)	(45.521)	-	(45.521)
Total de cambios en el patrimonio	-	-	(1.769)	(1.769)	-	(1.769)
Saldo final al 31 de diciembre de 2013	513.260	(30.851)	71.404	553.813	-	553.813

Las Notas adjuntas N°s 1 a 19 forman parte integral de estos estados financieros.

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO, METODO DIRECTO

	01-01-2014 31-12-2014	01-01-2013 31-12-2013
	M$	M$
FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE OPERACION		
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(17.025)	(13.758)
Intereses pagados	(8.723)	(4.780)
Intereses recibidos	9.137	10.160
Impuesto a las ganancias pagados (reembolso)	(7.820)	(9.511)
Otros pagos por actividades de operación	(13.253)	(10.431)
Flujos de efectivo netos utilizados en la operación	(37.684)	(28.320)
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Cobros a entidades relacionadas	54.850	76.342
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	54.850	76.342
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Dividendos pagados	(184.336)	(130.627)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación	(184.336)	(130.627)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto en los cambios en la tasa de cambio	(167.170)	(82.605)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		-
Efectivo y equivalente al efectivo a principio del ejercicio	175.953	258.558
Efectivo y equivalentes al efectivo al final de ejercicio	8.783	175.953

Las Notas adjuntas N°s 1 a 19 forman parte integral de estos estados financieros.

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

NOTA 1 – PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Información sobre la entidad

Nombre de la entidad que informa: Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A.

RUT de la entidad que informa

76.406.900 - 5

Domicilio de la entidad que informa

Avenida Campos Deportivos Nro. 640, sector Chillancito, Concepción.

Forma legal de la entidad que informa

Sociedad Anónima Abierta, inscrita en el Registro de Valores bajo el número 928, de fecha 24 de enero de 2006.

La Sociedad fue constituida mediante escritura pública de fecha 18 de noviembre de 2005, a partir de la división de Sociedad Recreativa y Deportiva Universidad de Concepción S.A., la cual fue debidamente aprobada en Segunda Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 4 de noviembre de 2005.

País de incorporación

Chile

Descripción de Operaciones y Actividades Principales:

La Sociedad tiene por objeto la enajenación de los bienes raíces agrícolas y urbanos que ha adquirido como aportes de capital, y la administración de dichos bienes raíces, la adquisición y enajenación de créditos y flujos futuros de ingresos provenientes de la Universidad de Concepción.

Nombre de Entidad Controladora

Inversiones Bellavista Ltda.

Nombre de la entidad controladora principal

Corporación Universidad de Concepción.

Número de empleados: Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, no tiene personal contratado.

Los estados financieros, fueron preparados sobre la base de empresa en marcha.

Los estados financieros presentados por Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A., al 31 de diciembre de 2014, son:

- Estado de situación financiera clasificado
- Estado de resultados por función
- Estado de resultados integral
- Estado de cambio en el patrimonio neto
- Estado de flujo de efectivo – método directo
- Notas a los estados financieros

Periodo cubierto por los estados financieros

- Estado de situación financiera clasificado: del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014, comparados con ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013.
- Estado de resultados por función, estado de resultados integral, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujo de efectivo: por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2014 comparado con igual período 2013.

Moneda funcional

Se ha definido como moneda funcional el peso chileno, considerando los siguientes factores:

- Si bien la Sociedad no ha efectuado transacciones que generen flujos durante los dos últimos años (2014 y 2013), todas las actividades operacionales pasadas, correspondientes a la venta de terrenos, fueron efectuadas en el territorio nacional, fijando los precios de transferencia en pesos chilenos, estando los costos asociados también expresados en la misma moneda.

- Al 31 de diciembre de 2014, el principal activo de la Sociedad es una cuenta por cobrar a empresas relacionadas, la cual está expresada en pesos chilenos reajustables mediante la variación que experimenta la Unidad de Fomento.

- La política de la Sociedad, es invertir los excedentes en instrumentos financieros del mercado local, preferentemente expresados en pesos chilenos.

- El principal pasivo son los dividendos por pagar los cuales están expresados en pesos chilenos.

Moneda de presentación

Peso chileno

Nivel de precisión en las cifras de los estados financieros

Los estados financieros se presentan en miles de pesos chilenos, sin decimales.

Declaración de Cumplimiento con NIIF

Los estados financieros de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. presentan en todos sus aspectos significativos, la situación financiera, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, excepto por lo indicado en Nota 2a).

Fecha de aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros, correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014, fueron aprobados por el Directorio en acta extraordinaria N° 26 de fecha 26 de marzo de 2015.

Información a revelar sobre capital

Información de los objetivos, políticas y los procesos que la Entidad aplica para gestionar capital

La gestión de capital de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A., es administrada por la entidad controladora del Grupo, Corporación Universidad de Concepción, y esta tiene por objetivo:

a) Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y su financiamiento.

b) Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio.

c) Maximizar el valor de la compañía, proveyendo un retorno adecuado para los accionistas.

Información cualitativa sobre objetivos, políticas y los procesos que la entidad aplica para gestionar capital.

Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A administra como capital el patrimonio a valor libro.

Información cuantitativa sobre cómo se gestiona el capital

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Sociedad, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado. La Sociedad, a través de la entidad controladora del Grupo, maneja su estructura de capital y realiza ajustes en base a las condiciones económicas predominantes, de manera de mitigar los riesgos asociados a condiciones de mercado adversas, y en base a oportunidades que se puedan generar para mejorar la posición de liquidez de la Sociedad.

El patrimonio al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es de M$ 489.447 y M$ 553.813, respectivamente.

NOTA 2 - BASE DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros de Sociedad Inmpobiliaria Bellavista S.A. corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014 y han sido preparados de acuerdo con Normas e Instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros ("SVS"), las cuales, excepto por lo dispuesto por su Oficio Circular N° 856, según se detalla en el párrafo siguiente, son consistentes con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

Con fecha 26 de septiembre de 2014, se promulgó la ley 20.780, publicada el 29 de septiembre de 2014, la cual introduce modificaciones al sistema tributario en Chile en lo referente al impuesto a la renta, entre otras materias. En relación con dicha Ley, el 17 de octubre de 2014 la SVS emitió el Oficio Circular N° 856, en el cual dispuso que la actualización de los activos y pasivos por impuestos a la renta diferidos que se producen como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780 (Reforma Tributaria) se realizaran contra patrimonio y no como indica la NIC 12. En nota 8 se detalla el impacto relacionado con el registro de los efectos derivados de la reforma y la aplicación del Oficio Circular citado.

Al 31 de diciembre de 2013 los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB") y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

b) Bases de medición general

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del principio de costo histórico, con excepción de las partidas que se reconocen a valor razonable.

c) Juicios y estimaciones de carácter críticos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requiere que la Administración haga estimaciones y supuestos subjetivos que afectan los montos reportados. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica y varios otros supuestos que se cree que son razonables, aunque los resultados reales podrían diferir de las estimaciones. La Administración considera que las políticas contables que se presentan a continuación representan los aspectos que requieren de juicio que pueden dar lugar a los mayores cambios en los resultados informados.

- Deterioro de propiedades, planta y equipo

Los importes de las propiedades, planta y equipo se revisan en cada fecha de balance o cuando los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican que el importe en libros de un activo puede verse afectada. El importe recuperable de un activo, se estima como el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor de uso, con un cargo por deterioro a ser reconocido, siempre que el importe en libros supere el importe recuperable. El valor de uso se calcula utilizando un modelo de flujo de caja descontado, que es más sensible a la tasa de descuento, así como los flujos de efectivo futuros esperados.

d) Segmentos

Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. realiza todas sus operaciones como una sola unidad de negocios.

e) Moneda funcional

- Las partidas incluidas en los estados financieros de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A., se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). Los estados financieros se presentan en Pesos Chilenos, que es la moneda funcional con la que ha operado la Sociedad al llevar a cabo sus transacciones.

- La variación de las cuentas expresadas en unidades reajustables en UF, se valorizan a la tasa de cambio vigente a la fecha de balance. Los efectos se imputan al estado de resultados integrales.

f) Efectivo y equivalentes al efectivo

La política es considerar como efectivo y equivalentes al efectivo los saldos en caja, en bancos, los depósitos a plazo en entidades financieras, fondos mutuos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos.

g) Inventarios

Se incluyen en este rubro terrenos destinados para la venta y se encuentran valorizados al valor de aporte.

Los valores así determinados no exceden los valores probables de realización, ya que al final del ejercicio se realiza una evaluación del valor neto realizable, realizando una provisión cuando estas se encuentren sobrevaloradas.

h) Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo están expuestos a su costo histórico menos su depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las partidas.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo, vayan a fluir a la Sociedad, y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable.

La depreciación se calcula usando el método lineal, considerando cualquier ajuste por deterioro. Lo presentado en el estado de situación financiera representa el valor de costo menos la depreciación acumulada y cualquier cargo por deterioro.

La determinación de la vida útil de las propiedades, planta y equipo, se efectúa en base a las expectativas en que se espera utilizar el activo.

El valor residual y la vida útil de los activos son revisados y ajustados, si corresponde, en forma anual.

i) Dividendos mínimos

El artículo Nº 79 de la Ley de Sociedades Anónimas de Chile establece que, salvo acuerdo diferente adoptado en la Junta respectiva, por la unanimidad de las acciones emitidas, las sociedades anónimas abiertas deberán distribuir anualmente como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones o en la proporción que establezcan los estatutos si hubiere acciones preferidas, a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, excepto cuando corresponda absorber pérdidas acumuladas provenientes de ejercicios anteriores.

j) Activos intangibles distintos de la plusvalía

Programas informáticos

Las licencias para programas informáticos adquiridas, se capitalizan sobre la base de los costos en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

Los costos de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos, se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

k) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se tratan de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en el patrimonio.

El cargo por impuesto a la renta corriente, se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes, en la fecha de cierre del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del estado de situación financiera, y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

El 29 de septiembre de 2014 se promulgó la ley sobre reforma tributaria, lo que implicó un aumento gradual de la tasa de impuesto a la renta en un período de 4 ó 5 años, dependiendo del sistema tributario que la Sociedad aplique. A raíz de lo anterior, la Sociedad determinó los saldos de impuestos diferidos al cierre del ejercicio 2014, con base en las tasas de impuesto que estarán vigentes cuando se reversen las diferencias temporales.

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

l) Provisiones

La Sociedad reconoce provisiones cuando:

- La Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados.
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el valor se ha estimado de forma fiable.

m) Instrumentos financieros

- Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

- Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable, y posteriormente, se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

n) Deterioro

Activos no financieros

Los importes de propiedades, planta y equipo, se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias del negocio indique que el valor libro de los activos puede no ser recuperable.

El valor recuperable de un activo se estima como el mayor valor entre el precio de venta neto y el valor de uso. Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el importe supere el importe recuperable.

Una pérdida por deterioro previamente reconocida, se puede revertir si se ha producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable, sin embargo, no en un monto mayor que el importe determinado y reconocido en años anteriores.

A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado para cada unidad generadora de efectivo.

Se consideran "unidades generadoras de efectivo" (U.G.E.) a los grupos identificables más pequeños de activos cuyo uso continuo genera entradas de fondos mayormente independientes de las producidas por el uso de otros activos o grupos de activos. Dada las características de la Sociedad se considera que está bajo solo una U.G.E.

Activos financieros

Al final de cada ejercicio se evalúa si hay evidencia objetiva de que los activos o grupo de activos financieros han sufrido deterioro. Se reconocerán efectos de deterioro en el resultado sólo si existe evidencia objetiva de que uno o más eventos ocurran después del reconocimiento inicial del activo financiero y además este deterioro tenga efectos futuros en los flujos de caja asociados.

o) Política de gestión de riesgos

Dentro de la ejecución de sus operaciones diarias, Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. no se ve enfrentada a factores que podrían impactar la consecución de los objetivos de rentabilidad y sustentabilidad financiera.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito hace referencia a la incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con un cumplimiento de obligaciones suscritas con contraparte. A la fecha de presentación de los estados financieros la Sociedad no presenta riesgos de este tipo.

Riesgo de liquidez

El concepto de riesgo de liquidez es empleado por Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A., para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con su capacidad de responder a aquellos requerimientos de efectivo que sustentan sus operaciones, tanto bajo condiciones normales como también excepcionales.

Como política de gestión de riesgo de liquidez, la Sociedad mantiene una liquidez adecuada a través de la cuenta por cobrar a Lotería de Concepción, con montos suficientes para soportar los pagos de dividendos a sus accionistas.

Riesgo de mercado

El concepto de riesgo de mercado es empleado por Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo.

Este riesgo surge de la probabilidad de sufrir pérdidas por fluctuaciones en la variación de la UF puesto que su principal activo se encuentra denominado en esta unidad de medida. Además, la Sociedad identifica como riesgo de mercado el valor de los terrenos que mantiene para la venta, debido a que su valor neto realizable podría ser inferior a su valor contable.

p) Nuevos pronunciamientos contables

p1) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2014.

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
CINIIF 21 "Gravámenes"- Publicada en mayo 2013. Indica el tratamiento contable para un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo está dentro del alcance de NIC 37. Propone que el pasivo sea reconocido cuando se produzca el hecho generador de la obligación y el pago no pueda ser evitado. El hecho generador de la obligación será el establecido en la correspondiente legislación y puede ocurrir a una fecha determinada o progresivamente en el tiempo. Su adopción anticipada es permitida.	01/01/2014

Enmiendas	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Enmienda a *NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación"*, sobre compensación de activos y pasivos financieros - Publicada en diciembre de 2011. Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Su adopción anticipada está permitida. Enmienda a *NIC 27 "Estados Financieros Separados", NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades",* para entidades de inversión - Publicada en octubre de 2012. Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. La modificación también introduce nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27. Enmienda a *NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos"* - Publicada en mayo 2013. Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de NIIF 13. Su adopción anticipada está permitida. Enmienda a *NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición",* sobre novación de derivados y contabilidad de cobertura – Publicada en junio de 2013. Establece determinadas condiciones que debe cumplir la novación de derivados, para permitir continuar con la contabilidad de cobertura; esto con el fin de evitar que novaciones que son consecuencia de leyes y regulaciones afecten los estados financieros. Su adopción anticipada está permitida. La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.	01/01/2014

p2) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2014, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIIF 9 "Instrumentos Financieros"- Publicada en julio 2014. El IASB ha publicado la versión completa de la NIIF 9, que sustituye la guía de aplicación de la NIC 39. Esta versión final incluye requisitos relativos a la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y un modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el actual modelo de deterioro de pérdida incurrida. La parte relativa a contabilidad de cobertura que forma parte de esta versión final de NIIF 9 había sido ya publicada en noviembre 2013. Su adopción anticipada es permitida.	01/01/2018
NIIF 14 "Cuentas regulatorias diferidas" – Publicada en enero 2014. Norma provisional sobre la contabilización de determinados saldos que surgen de las actividades de tarifa regulada ("cuentas regulatorias diferidas"). Esta norma es aplicable solamente a las entidades que aplican la NIIF 1 como adoptantes por primera vez de las NIIF.	01/01/2016
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes" – Publicada en mayo 2014. Establece los principios que una entidad debe aplicar para la presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros en relación a la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo procedentes de los contratos con los clientes. Para ello el principio básico es que una entidad reconocerá los ingresos que representen la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes en un monto que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Su aplicación reemplaza a la NIC 11 Contratos de Construcción; NIC 18 Ingresos ordinarios; CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes; CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de bienes inmuebles; CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes; y SIC-31 Ingresos-Permutas de Servicios de Publicidad. Se permite su aplicación anticipada.	01/01/2017

Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Enmienda a *NIC 19 "Beneficios a los empleados",* en relación a planes de beneficio definidos – Publicada en noviembre 2013. Esta modificación se aplica a las contribuciones de los empleados o terceras partes en los planes de beneficios definidos. El objetivo de las modificaciones es simplificar la contabilidad de las contribuciones que son independientes del número de años de servicio de los empleados, por ejemplo, contribuciones de los empleados que se calculan de acuerdo con un porcentaje fijo del salario.	01/07/2014
Enmienda a *NIIF 11 "Acuerdos conjuntos",* sobre adquisición de una participación en una operación conjunta – Publicada en mayo 2014. Esta enmienda incorpora a la norma una guía en relación a cómo contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio, especificando así el tratamiento apropiado a dar a tales adquisiciones.	01/01/2016

Enmienda a *NIC 16 "Propiedad, planta y equipo" y NIC 38 "Activos intangibles",* sobre depreciación y amortización – Publicada en mayo 2014. Clarifica que el uso de métodos de amortización de activos basados en los ingresos no es apropiado, dado que los ingresos generados por la actividad que incluye el uso de los activos generalmente refleja otros factores distintos al consumo de los beneficios económicos que tiene incorporados el activo. Asimismo se clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible.	01/01/2016
Enmienda a *NIC 16 "Propiedad, planta y equipo" y NIC 41 "Agricultura",* sobre plantas portadoras – Publicada en junio 2014. Esta enmienda modifica la información financiera en relación a las "plantas portadoras", como vides, árboles de caucho y palma de aceite. La enmienda define el concepto de "planta portadora" y establece que las mismas deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que se entiende que su funcionamiento es similar al de fabricación. En consecuencia, se incluyen dentro del alcance de la NIC 16, en lugar de la NIC 41. Los productos que crecen en las plantas portadoras se mantendrá dentro del alcance de la NIC 41. Su aplicación anticipada es permitida.	01/01/2016
Enmienda a *NIC 27 "Estados financieros separados",* sobre el método de participación - Publicada en agosto 2014. Esta modificación permite a las entidades utilizar el método de la participación en el reconocimiento de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados. Su aplicación anticipada es permitida.	01/01/2016
Enmienda a *NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos".* Publicada en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.	01/01/2016
Enmienda a *NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos".* Publicada en diciembre 2014. La enmienda clarifica sobre la aplicación de la excepción de consolidación para entidades de inversión y sus subsidiarias. La enmienda a NIIF 10 clarifica sobre la excepción de consolidación que está disponible para entidades en estructuras de grupo que incluyen entidades de inversión. La enmienda a NIC 28 permite, a una entidad que no es una entidad de inversión, pero tiene una participación en una asociada o negocio conjunto que es una entidad de inversión, una opción de política contable en la aplicación del método de la participación. La entidad puede optar por mantener la medición del valor razonable aplicado por la asociada o negocio conjunto que es una entidad de inversión, o en su lugar, realizar una consolidación a nivel de la entidad de inversión (asociada o negocio conjunto). La aplicación anticipada es permitida.	01/01/2016
Enmienda a *NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".* Publicada en diciembre 2014. La enmienda clarifica la guía de aplicación de la NIC 1 sobre materialidad y agregación, presentación de subtotales, estructura de los estados financieros y divulgación de las políticas contables. Las modificaciones forman parte de la Iniciativa sobre Divulgaciones del IASB. Se permite su adopción anticipada.	01/01/2016

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012) 01/07/2014
Emitidas en diciembre de 2013.

NIIF 2 “Pagos basados en acciones” – Clarifica las definición de “Condiciones para la consolidación (o irrevocabilidad) de la concesión” y “Condiciones de mercado” y se definen separadamente las “Condiciones de rendimiento” y “Condiciones de servicio”. Esta enmienda deberá ser aplicada prospectivamente para las transacciones con pagos basados en acciones para las cuales la fecha de concesión sea el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida.

NIIF 3, "Combinaciones de negocios" - Se modifica la norma para aclarar que la obligación de pagar una contraprestación contingente que cumple con la definición de instrumento financiero se clasifica como pasivo financiero o como patrimonio, sobre la base de las definiciones de la NIC 32, y que toda contraprestación contingente no participativa (non equity), tanto financiera como no financiera, se mide por su valor razonable en cada fecha de presentación, con los cambios en el valor razonable reconocidos en resultados. Consecuentemente, también se hacen cambios a la NIIF 9, la NIC 37 y la NIC 39. La modificación es aplicable prospectivamente para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición es el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida siempre y cuando se apliquen también anticipadamente las enmiendas a la NIIF 9 y NIC 37 emitidas también como parte del plan de mejoras 2012.

NIIF 8 “Segmentos de operación” - La norma se modifica para incluir el requisito de revelación de los juicios hechos por la administración en la agregación de los segmentos operativos. La norma se modificó adicionalmente para requerir una conciliación de los activos del segmento con los activos de la entidad, cuando se reportan los activos por segmento. Su adopción anticipada está permitida.

NIIF 13 "Medición del valor razonable” - El IASB ha modificado la base de las conclusiones de la NIIF 13 para aclarar que no se elimina la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo a los importes nominales si el efecto de no actualizar no es significativo.

NIC 16, "Propiedad, planta y equipo", y NIC 38, "Activos intangibles" - Ambas normas se modifican para aclarar cómo se trata el valor bruto en libros y la depreciación acumulada cuando la entidad utiliza el modelo de revaluación. Su adopción anticipada está permitida.

NIC 24, "Información a revelar sobre partes relacionadas" - La norma se modifica para incluir, como entidad vinculada, una entidad que presta servicios de personal clave de dirección a la entidad que informa o a la matriz de la entidad que informa (“la entidad gestora”). Su adopción anticipada está permitida.

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2013) 01/07/2014
Emitidas en diciembre de 2013.

NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” - Clarifica que cuando una nueva versión de una norma aún no es de aplicación obligatoria, pero está disponible para la adopción anticipada, un adoptante de IFRS por primera vez, puede optar por aplicar la versión antigua o la versión nueva de la norma, siempre y cuando aplique la misma norma en todos los periodos presentados.

NIIF 3 “Combinaciones de negocios” - Se modifica la norma para aclarar que la NIIF 3 no es aplicable a la contabilización de la formación de un acuerdo conjunto bajo NIIF11. La enmienda también aclara que sólo se aplica la exención del alcance en los estados financieros del propio acuerdo conjunto.

NIIF 13 “Medición del valor razonable” - Se aclara que la excepción de cartera en la NIIF 13, que permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo contratos no financieros) dentro del alcance de NIC 39 o NIIF 9. Una entidad debe aplicar las enmiendas de manera prospectiva desde el comienzo del primer período anual en que se aplique la NIIF 13.

NIC 40 “Propiedades de Inversión” - Se modifica la norma para aclarar que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes. Al prepararse la información financiera, tiene que considerarse la guía de aplicación de NIIF 3 para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión es o no una combinación de negocios. Es posible aplicar esta enmienda a adquisiciones individuales de propiedad de inversión antes de la fecha obligatoria, si y sólo si la información necesaria para aplicar la enmienda está disponible.

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2014) 01/01/2016
Emitidas en septiembre de 2014.

NIIF 5, "Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas”. La enmienda aclara que, cuando un activo (o grupo para disposición) se reclasifica de “mantenidos para la venta "a" mantenidos para su distribución ", o viceversa, esto no constituye una modificación de un plan de venta o distribución, y no tiene que ser contabilizado como tal. Esto significa que el activo (o grupo para disposición) no necesita ser reinstalado en los estados financieros como si nunca hubiera sido clasificado como "mantenidos para la venta" o "mantenidos para distribuir ', simplemente porque las condiciones de disposición han cambiado. La enmienda también rectifica una omisión en la norma explicando que la guía sobre los cambios en un plan de venta se debe aplicar a un activo (o grupo para disposición) que deja de estar mantenido para la distribución, pero que no se reclasifica como "mantenido para la venta”

NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar". Hay dos modificaciones de la NIIF 7. (1) Contratos de servicio: Si una entidad transfiere un activo financiero a un tercero en condiciones que permiten que el cedente dé de baja el activo, la NIIF 7 requiere la revelación de cualquier tipo de implicación continuada que la entidad aún pueda tener en los activos transferidos. NIIF 7 proporciona orientación sobre lo que se entiende por implicación continuada en este contexto. La enmienda es prospectiva con la opción de aplicarla de forma retroactiva. Esto afecta también a NIIF 1 para dar la misma opción a quienes aplican NIIF por primera vez. (2) Estados financieros interinos: La enmienda aclara que la divulgación adicional requerida por las modificaciones de la NIIF 7, "Compensación de activos financieros y pasivos financieros” no se requiere específicamente para todos los períodos intermedios, a menos que sea requerido por la NIC 34. La modificación es retroactiva

NIC 19, "Beneficios a los empleados" - La enmienda aclara que, para determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo, lo importante es la moneda en que están denominados los pasivos, y no el país donde se generan. La evaluación de si existe un mercado amplio de bonos corporativos de alta calidad se basa en los bonos corporativos en esa moneda, no en bonos corporativos en un país en particular. Del mismo modo, donde no existe un mercado amplio de bonos corporativos de alta calidad en esa moneda, se deben utilizar los bonos del gobierno en la moneda correspondiente. La modificación es retroactiva pero limitada al comienzo del primer periodo presentado.

NIC 34, "Información financiera intermedia" - La enmienda aclara qué se entiende por la referencia en la norma a "información divulgada en otra parte de la información financiera intermedia". La nueva enmienda modifica la NIC 34 para requerir una referencia cruzada de los estados financieros intermedios a la ubicación de esa información. La modificación es retroactiva.

La administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

NOTA 3 - OTRA INFORMACIÓN A REVELAR

a) Capital emitido

Capital suscrito y pagado por M$ 513.260.

b) Detalle de clases de capital en acciones ordinarias

El 100% del capital corresponde a acciones ordinarias sin serie.

	31-12-2014	31-12-2013
Descripción de clase de capital en acciones ordinarias	El 100% del capital corresponde a acciones ordinarias sin serie	
Número de acciones autorizadas por clase de capital en acciones ordinarias	129.897.804	
Valor nominal de las acciones por clase de capital en acciones ordinarias	$3,9513 por acción	
Importe del capital en acciones por clase de acciones ordinarias que constituyen el capital	M$ 513.260	
Importe de la prima de emisión por clase de acciones ordinarias que constituyen el capital	no aplica	
Importe de las reservas por clase de acciones ordinarias que constituyen el capital	no aplica	

	31-12-2014	31-12-2013
Número de acciones emitidas y totalmente pagadas por clase de capital en acciones ordinarias	129.897.804	

Dividendos a las Acciones Ordinarias

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 29 de abril de 2014, se acordó repartir como dividendo definitivo el 100% de las utilidades líquidas del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013. Dicho dividendo asciende a $ 0,3368 por acción. Lo anterior sumado al saldo pendiente inicial (reajustados) y deduciendo los montos efectivamente pagados, constituye el saldo de dividendos por pagar al 31 de diciembre de 2014, el que asciende a M$ 305.599, monto que se presenta bajo el rubro Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar detalladas en Nota 11.

Detalle de dividendos pagados, acciones ordinarias	Dividendo definitivo
Descripción de dividendo pagado, acciones ordinarias	Dividendo definitivo N° 8
Descripción de clase de acciones para las cuales existe dividendo pagado, acciones ordinarias	Acciones ordinarias sin serie
Fecha del dividendo pagado, acciones ordinarias	27-05-2014
Importe de dividendo, acciones ordinarias	M$ 43.752
Número de acciones sobre las que se paga dividendo, acciones ordinarias	129.897.804
Dividendo por acción, acciones ordinarias	$ 0,3368

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 26 de abril de 2013, se acordó repartir como dividendo definitivo el 100% de las utilidades líquidas del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012. Dicho dividendo asciende a $ 0,3562 por acción. Lo anterior sumado al 30% de las utilidades del ejercicio 2013, según establece el artículo N° 79 de la Ley de Sociedades Anónimas de Chile, y deduciendo los montos efectivamente pagados, constituye el saldo de dividendos por pagar al 31 de diciembre de 2013, el que asciende a M$ 358.998, monto que se presenta bajo el rubro Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar detalladas en Nota 11.

Detalle de dividendos pagados, acciones ordinarias	Dividendo definitivo
Descripción de dividendo pagado, acciones ordinarias	Dividendo definitivo N° 7
Descripción de clase de acciones para las cuales existe dividendo pagado, acciones ordinarias	Acciones ordinarias sin serie
Fecha del dividendo pagado, acciones ordinarias	27-05-2013
Importe de dividendo, acciones ordinarias	M$ 46.280
Número de acciones sobre las que se paga dividendo, acciones ordinarias	129.897.804
Dividendo por acción, acciones ordinarias	$ 0,3562

Descripción de los componentes de reservas

Reservas

El ítem patrimonial de otras reservas está conformado por actualización del capital suscrito de los ejercicios 2009 y 2008.

c) Otros gastos, por función

A continuación se presentan los saldos de otros gastos por función, al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

Ítem	Saldos al 31-12-2014 M$	Saldos al 31-12-2013 M$
Asesorías a la administración	12.000	12.000
Otros servicios a la operación	6.276	4.630
Totales	18.276	16.630

d) Ingresos financieros / costos financieros

A continuación se presentan los saldos de ingresos financieros, al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

Ítem	Saldos al 31-12-2014 M$	Saldos al 31-12-2013 M$
Ingreso financiero entidades relacionadas	55.077	52.849
Fondos mutuos	9.763	10.160
Totales	64.840	63.009

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de costos financieros incluye reajustes e intereses asociados a dividendos por pagar.

NOTA 4 - ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. al cierre del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, tiene como criterio, considerar como efectivo equivalente todas las inversiones financieras de corto plazo, y que se tiene la intención de liquidar en un plazo no superior a noventa días, incluyendo instrumentos adquiridos bajo pactos y las cuotas de fondos mutuos.

Bajo flujo originado por actividades de la 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.

NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos al 31-12-2014 M$	Saldos al 31-12-2013 M$
Cuenta corriente	8.783	16.602
Valores negociables de fácil liquidación	-	159.351
Total	8.783	175.953

Los valores negociables de fácil liquidación, corresponden a cuotas de fondos mutuos a menos de 90 días. El detalle de estas inversiones al 31 de diciembre 2013, se presenta a continuación:

		31-12-2013	
Banco	Nº cuotas	Valor cuotas $	Total M$
Corpbanca	89.628,7820	1.777,9042	159.351

NOTA 6 - INVENTARIOS

Los saldos de inventarios se presentan valorizados de acuerdo a lo descrito en Nota 2, letra g) y corresponden a bienes inmuebles destinados para la venta. Su detalle es el siguiente:

	Saldos al	
Inventarios	31-12-2014 M$	31-12-2013 M$
Terrenos	10.442	10.442
Construcciones	10.575	10.575
Total	21.017	21.017

NOTA 7 - POLÍTICAS CONTABLES, CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES

Los presentes estados financieros de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. al 31 de diciembre de 2014, se han preparado de acuerdo Normas Establecidas por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

Al 31 de diciembre de 2013, los estados financieros, se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

No se presentan cambios en políticas contables o estimaciones en relación al año anterior

NOTA 8 – IMPUESTO A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS

8.1 Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (incluidas en leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

8.2 Pasivos por impuestos diferidos

Corresponden a los montos de impuestos a la renta por pagar en periodos futuros respecto de diferencias temporarias tributables.

	31-12-2014 M$	31-12-2013 M$
Pasivos por impuestos diferidos		
Diferencia por valorización de inventarios	819	369
Diferencias por valorización de fondos mutuos	-	374
Total pasivos por impuestos diferidos	819	743

8.3 Gasto por impuesto a las ganancias

La composición del gasto por impuesto a las ganancias es como sigue:

	31-12-2014 M$	31-12-2013 M$
Gasto tributario corriente	(379)	(6.500)
Efecto impuestos diferidos	268	4.232
Efecto cambio de tasa	(32)	-
Otros cargos o abonos	(1.321)	(965)
Total	(1.464)	(3.233)

8.4 Conciliación del gasto por impuesto a las ganancias utilizando método de la tasa efectiva

La conciliación del gasto por impuesto a las ganancias es como sigue:

	31-12-2014 M$	31-12-2013 M$
Resultado antes de impuesto	1.427	46.985
Gasto teórico	(321)	(9.397)
Impuesto renta	(379)	(3.233)
Diferencias permanentes	58	(6.164)
Total	(321)	(9.397)

El 29 de septiembre de 2014, se promulgó la ley sobre reforma tributaria, lo que implicó un aumento gradual de la tasa de impuesto a la renta en un período de 4 ó 5 años, dependiendo del sistema tributario que la Sociedad aplique. A raíz de lo anterior, la Sociedad determinó los saldos de impuestos diferidos al cierre del ejercicio 2014, con base en las tasas de impuesto que estarán vigentes cuando se reversen las diferencias temporales. El efecto asociado a la entrada en vigencia de esta reforma ascendió a M$ 312 (cargo), el cual de acuerdo a lo instruido en Oficio Circular N° 856 emitido por la Superintendencia de Valore y Seguros (SVS) fue registrado contra patrimonio bajo la línea de resultados acumulados.

NOTA 9 – PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Las propiedades, planta y equipo están expuestos a su costo histórico menos su depreciación y las correspondientes pérdidas acumuladas por deterioro. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las partidas.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable.

La depreciación se calcula usando el método lineal, considerando cualquier ajuste por deterioro. Lo presentado en el balance representa el valor de costo menos la depreciación acumulada y cualquier cargo por deterioro.

La determinación de la vida útil de las propiedades, planta y equipo, se efectúa en base a las expectativas en que se espera utilizar el activo.

El valor residual y la vida útil de los activos son revisados y ajustados, si corresponde, en forma anual.

La depreciación cargada a resultados al 31 de diciembre de 2014 es de M$ 152 (M$ 311 al 31 de diciembre de 2013).

9.1 Propiedades, planta y equipo

La composición del rubro corresponde al siguiente detalle:

Item	31-12-2014 M$	31-12-2013 M$
Maquinarias y equipos	1.859	1.859
Total PPE bruto	1.859	1.859
Menos: Depreciación acumulada	(1.859)	(1.707)
Total PPE neto	-	152

9.2 Movimiento en propiedades, planta y equipo.

En el siguiente cuadro se presenta el movimiento de Propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

Movimiento activo fijo	Maquinarias y equipos M$	Total M$
Saldo inicial al 01-01-2014	152	152
Gasto por depreciación	(152)	(152)
Saldo final al 31-12-2014	-	-

Movimiento activo fijo	Maquinarias y equipos M$	Total M$
Saldo inicial al 01-01-2013	456	456
Otros	7	7
Gasto por depreciación	(311)	(311)
Saldo final al 31-12-2013	152	152

9.3 Vidas útiles estimadas o tasa de depreciación para propiedades, planta y equipo

La determinación de la vida útil de las Propiedades, planta y equipo, se efectúa en base a las expectativas en que se espera utilizar el activo, los rubros de maquinarias y equipos tienen una vida útil máxima de 5 años y una mínima de 3 años, al cierre de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. a la fecha de cierre de balance, no registra propiedades, planta y equipo entregados en garantía que informar.

NOTA 10 – ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALIA

La Sociedad mantiene como único intangible un software computacional el cual se amortiza en el plazo de uso del mismo de acuerdo a lo indicado en Nota 2 j)

Conciliación entre los valores libros al principio y al final del ejercicio

Movimiento de intangibles (software)	31-12-2014 M$	31-12-2013 M$
Saldo Inicial	659	1.055
Amortización	(395)	(396)
Cambios, Total	(395)	(396)
Saldo Final	264	659

NOTA 11 – CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR, CORRIENTES

Los conceptos que componen este rubro son los siguientes:

	31-12-2014	31-12-2013
	M$	M$
Proveedores	1.405	699
Dividendos por pagar	305.599	358.998
Total cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	307.004	359.697

Movimiento de dividendo por pagar

Saldo inicial	358.998	444.104
Dividendos devengados	-	13.125
Dividendos por pagar por utilidades año anterior	97.548	32.396
Dividendos pagados	(59.485)	(53.769)
Pago a los bomberos	(91.790)	(74.475)
Otros	328	(2.383)
Total	305.599	358.998

NOTA 12 – MONEDA NACIONAL Y EXTRANJERA

Moneda nacional y extranjera

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los activos y pasivos por tipo de moneda son los siguientes:

Activos moneda nacional y extranjera	31-12-2014 M$	31-12-2013 M$
Efectivo y equivalentes al efectivo	8.783	175.953
$ No reajustables	8.783	175.953
U.F	-	-
Otros activos no financieros	152	152
$ No reajustables	152	152
U.F	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes	769.531	703.400
$ No reajustables	-	-
U.F	769.531	703.400
Inventarios	21.017	21.017
$ No reajustables	21.017	21.017
U.F	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	-	21.518
$ No reajustables	-	-
U.F	-	21.518
Propiedades, planta y equipo	-	152
$ No reajustables	-	152
U.F	-	-
Activos intangibles distintos de la plusvalía	264	659
$ No reajustables	264	659
U.F	-	-
Total activos	799.747	922.851
$ No reajustables	30.216	197.933
U.F	769.531	724.918

Pasivos moneda nacional y extranjera	31-12-2014 M$	31-12-2013 M$
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2.098	2.098
$ No reajustables	2.098	2.098
U.F	-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas cuentas por pagar	307.004	359.697
$ No reajustables	307.004	359.697
U.F	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	379	6.500
$ No reajustables	379	6.500
U.F	-	-
Pasivo por impuestos diferidos	819	743
$ No reajustables	819	743
U.F	-	-
Total pasivos	310.300	369.038
$ No reajustables	310.300	369.038
U.F	-	-

NOTA 13 –RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el detalle de la composición de este rubro es el siguiente:

	31-12-2014 M$	31-12-2013 M$
Reajuste de cuentas de activo (Nota 15)	43.761	15.817
Reajuste de cuentas de pasivo (dividendos por pagar)	(33.575)	(10.431)
Total	10.186	5.386

NOTA 14 – BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Desde su creación, la Administración de la Sociedad se realiza a través de Universidad de Concepción, por lo tanto la Sociedad no cuenta con personal al cierre de los presentes estados financieros.

NOTA 15- PARTES RELACIONADAS

15.1 Información a revelar sobre partes relacionadas

Los saldos por cobrar y pagar a empresas relacionadas están expresados en pesos y en UF (Unidades de Fomento) y comprenden transacciones comerciales y de financiamiento.

El saldo por cobrar a Lotería de Concepción, repartición de la Universidad de Concepción, tiene incorporado reajuste por la variación de UF e intereses considerando una tasa de un 0,6% mensual. La fecha de vencimiento de esta deuda fue el 25 de mayo de 2014, a partir de esta fecha se renovó en forma automática, bajo las mismas condiciones de reajustabilidad, considerando la capitalización de intereses cada 30 días. El nuevo vencimiento fue fijado para el día 26 de mayo de 2015.

La Administración de la Sociedad ha estimado revelar transacciones cuyo monto superan los M$ 200.

15.2 Nombre de controladora principal del grupo

La relación controlador que se señala en el cuadro transacciones, se refiere a Corporación Universidad de Concepción, que es Controladora de Servicio de Procesamiento de Datos en Línea S.A., quien a su vez es matriz de Inversiones Bellavista Ltda., accionista mayoritario de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A.

15.3 Explicación de los términos de la fijación de precios de las transacciones con partes relacionadas

Las transacciones realizadas con entidades relacionadas guardan relación de equidad con otras operaciones que se efectúan regularmente en el mercado.

15.4 Provisiones dudoso cobro con empresas relacionadas

En la Sociedad no se registran provisiones de dudoso cobro por transacciones con empresas relacionadas en los presentes estados financieros.

15.5 Detalle de partes relacionadas por cobrar y por pagar

						Corriente		No corriente	
RUT	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2014 M$	31-12-2013 M$	31-12-2014 M$	31-12-2013 M$
81.494.400-K	Lotería de Concepción	Préstamo	Menos de 1 año	Repartición del controlador	UF	708.330	658.282	-	-
95.276.000-9	Sociedad Recreativa y Deportiva Universidad de Concepción S.A.	Préstamo	Más de 1 año	Accionistas comunes	UF	61.201	45.118	-	21.518
	Total					769.531	703.400	-	21.518

						Corriente		No corriente	
RUT	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2014 M$	31-12-2013 M$	31-12-2014 M$	31-12-2013 M$
81.494.400-K	Universidad de Concepción	Préstamo	Menos de 1 año	controlador	$	2.098	-	2.098	-
	Total					2.098		2.098	-

15.6 Transacciones entre partes relacionadas

-	-	-	-	-	-	-	Efecto en resultado	
Rut	Sociedad	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-12-2014 M$	31-12-2013 M$	31-12-2014 M$	31-12-2013 M$
81.494.400-K	Lotería de Concepción	Recaudación de préstamos	Repartición del controlador	UF	44.000	46.280	-	-
		Intereses devengados		UF	53.652	50.871	53.652	50.871
		Reajuste		UF	40.396	14.190	40.396	14.190
71.436.500-2	Corporación Recreativa y Deportiva Bellavista S.A.	Servicios administrativos	Administración común	$	12.000	12.000	(12.000)	(12.000)
76.782.110-7	Inversiones Bellavista Ltda.	Pago de dividendos	Matriz	$	29.694	31.405	-	-
95.276.000-9	Sociedad Recreativa y Deportiva Universidad de Concepción S.A.	Recaudación de préstamos	Accionistas comunes	UF	10.225	30.062	- -	- -
		Intereses devengados		$	1.425	1.978	1.425	1.978
		Reajuste		UF	3.365	1.627	3.365	1.627
76.018.824-7	Empresa Periodística Diario de Concepción S.A.	Servicios publicitarios	Coligada del controlador	$	672	515	(672)	(515)

NOTA 16 – DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS

La Sociedad no ha realizado provisión por deterioro de valor de activos al cierre de los presentes estados financieros.

NOTA 17 - PROVISIONES, ACTIVOS CONTINGENTES Y PASIVOS CONTINGENTES

Las provisiones son reconocidas cuando se tiene una obligación jurídica actual o constructiva como consecuencia de hechos pasados, es probable que sea necesario un pago para liquidar la obligación y que se pueda estimar en forma fiable el importe de la misma.

Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. no registra información que revelar sobre provisiones al cierre de los presentes estados financieros.

Juicios u otras acciones legales

A la fecha de cierre, no existen contingencias en que se encuentre la Sociedad que puedan afectar significativamente sus condiciones financieras, económicas u operacionales.

NOTA 18 - MEDIO AMBIENTE

Considerando la naturaleza de la Sociedad, durante el transcurso de los ejercicios 2014 y 2013, no se han efectuado, ni se han comprometido a futuro, desembolsos por este concepto.

NOTA 19 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DE LA FECHA DE BALANCE

No se tiene conocimiento de hechos posteriores al 31 de diciembre de 2014 y hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros, que hagan variar la situación financiera y los resultados de la Sociedad.