SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

Estados financieros intermedios

30 de septiembre de 2013

CONTENIDO

Estado de situación financiera clasificado intermedio
Estados de resultados integrales por función intermedio
Estados de flujos de efectivo – método directo intermedio
Estados de cambios en el patrimonio intermedio
Notas a los estados financieros

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

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

Índice de notas

<u>Notas</u>		<u>Página</u>
1	Presentación de estados financieros clasificados intermedios	2
2	Base de preparación de los estados financieros	4
3	Otra información a revelar	12
4	Estados de flujos de efectivo	14
5	Efectivo y equivalentes al efectivo	14
6	Inventarios	15
7	Políticas contables, cambios en las estimaciones contables	15
8	Impuestos a la renta e impuestos diferidos	15
9	Propiedades, planta y equipo	16
10	Intangibles	17
11	Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	18
12	Moneda nacional y extranjera	19
13	Beneficios a los empleados	20
14	Partes relacionadas	20
15	Deterioro de valor de los activos	22
16	Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes	22
17	Medio ambiente	22
18	Hechos ocurridos después de la fecha de balance	22

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO INTERMEDIO

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>30-09-2013</u>	<u>31-12-2012</u>	<u>PATRIMONIO Y PASIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>30-09-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
		M\$	M\$			M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES				PASIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	164.124	258.558	Cuentas comerciales y otras			
Cuentas por cobrar a entidades				cuentas por pagar, corrientes	11	399.411	485.353
relacionadas, corrientes	14	692.445	686.206	Pasivos por impuestos, corrientes	8	5.744	8.546
Inventarios	6	21.017	21.017				
		<u>877.586</u>	<u>965.781</u>				
Total activos corrientes				Total pasivos corrientes		<u>405.155</u>	<u>493.899</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES				PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas,				Pasivo por impuestos diferidos	8	<u>1.815</u>	<u>4.975</u>
no corrientes	14	27.711	46.387	Total pasivos no corrientes		<u>1.815</u>	<u>4.975</u>
Propiedades, planta y equipo	9	228	456				
Activos intangibles distintos de la plusvalía	10	<u>758</u>	<u>1.055</u>	PATRIMONIO			
Total activos no corrientes		<u>28.697</u>	<u>47.898</u>	Capital emitido		513.260	513.260
				Otras reservas		(30.851)	(30.851)
				Ganancias acumuladas		<u>16.904</u>	<u>32.396</u>
				Patrimonio atribuibles a los propietarios de la			
				controladora		<u>499.313</u>	<u>514.805</u>
				Patrimonio total		<u>499.313</u>	<u>514.805</u>
Total de activos		<u>906.283</u>	<u>1.013.679</u>	Total de patrimonio y pasivos		<u>906.283</u>	<u>1.013.679</u>
		=====	=====			=====	=====

Las Notas adjuntas N°s 1 a 18 forman parte integral de estos estados financieros.

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION INTERMEDIO

Estado de resultados por función	Notas	ACUMULADO		TRIMESTRE	
		01-01-2013	01-01-2012	01-07-2013	01-07-2012
		30-09-2013	30-09-2012	30-09-2013	30-09-2012
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias		-	-	-	-
Costo de ventas		-	-	-	-
Ganancia bruta		-	-	-	-
Otros gastos, por función	3	(11.224)	(13.495)	(3.324)	(3.178)
Ingresos financieros	3	45.499	55.043	14.970	15.762
Costos financieros		(4.739)	(3.371)	(4.664)	(8)
Resultado por unidades de reajuste		<u>(1.839)</u>	<u>(5.942)</u>	<u>(2.490)</u>	<u>(1.415)</u>
Ganancia (pérdida), antes de impuesto		27.697	32.235	4.492	11.161
Gasto por impuesto a las ganancias	8	<u>(3.549)</u>	<u>(1.934)</u>	-	-
Ganancia procedente de operaciones continuadas		19.657	30.301	4.492	11.161
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Ganancia		<u>24.148</u>	<u>30.301</u>	<u>4.492</u>	<u>11.161</u>
GANANCIA (PERDIDA), ATRIBUIBLE A:					
Ganancia (pérdida), atribuible a propietarios de la controladora		16.389	20.565	3.049	7.575
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		<u>7.759</u>	<u>9.736</u>	<u>1.443</u>	<u>3.586</u>
Ganancia (pérdida)		<u>24.148</u>	<u>30.301</u>	<u>4.492</u>	<u>11.161</u>
		=====	=====	=====	=====
GANANCIA POR ACCION (\$ por acción)					
Ganancia por acción básica					
Ganancias (pérdidas) por acción básica en operaciones continuadas		0,185900	0,233268	0,034581	0,085921
Ganancias (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Ganancias (pérdidas) por acción básica		<u>0,185900</u>	<u>0,233268</u>	<u>0,034581</u>	<u>0,085921</u>
		-----	-----	-----	-----
Estado de otros estados integrales					
Ganancia (pérdida)		24.148	30.301	4.492	11.161
Otros ingresos y gastos con cargo a abono en el patrimonio neto:					
Ajustes por conversión		-	-	-	-
Otros ingresos y gastos con cargo o abono en el patrimonio neto, total		-	-	-	-
Resultado de ingresos y gastos integrales, total		<u>24.148</u>	<u>30.301</u>	<u>4.492</u>	<u>11.161</u>
		=====	=====	=====	=====
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:					
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuible a los accionistas mayoritarios		24.148	30.301	4.492	11.161
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuible a participaciones minoritarias		-	-	-	-
Resultado de ingresos y gastos integrales, total		<u>24.148</u>	<u>30.301</u>	<u>4.492</u>	<u>11.161</u>
		=====	=====	=====	=====

Las Notas adjuntas N°s 1 a 18 forman parte integral de estos estados financieros.

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO

<u>Descripción</u>	<u>Capital emitido</u>	<u>Otras reservas</u>	<u>Ganancias (pérdidas) acumuladas</u>	<u>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</u>	<u>Participaciones minoritarias</u>	<u>Patrimonio total</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial periodo actual 1 de enero de 2013	<u>513.260</u>	<u>(30.851)</u>	<u>32.396</u>	<u>514.805</u>	<u>-</u>	<u>514.805</u>
Cambios en patrimonio:						
Resultado integral						
Ganancia (pérdida)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24.148</u>	<u>24.148</u>	<u>-</u>	<u>24.148</u>
Resultado integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24.148</u>	<u>24.148</u>	<u>-</u>	<u>24.148</u>
Dividendos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(39.640)</u>	<u>(39.640)</u>	<u>-</u>	<u>(39.640)</u>
Total de cambios en el patrimonio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(15.492)</u>	<u>(15.492)</u>	<u>-</u>	<u>(15.492)</u>
Saldo final periodo actual al 30 de septiembre de 2013 (No auditado)	<u>513.260</u>	<u>(30.851)</u>	<u>16.904</u>	<u>499.313</u>	<u>-</u>	<u>499.313</u>

<u>Descripción</u>	<u>Capital emitido</u>	<u>Otras reservas</u>	<u>Ganancias (pérdidas) acumuladas</u>	<u>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</u>	<u>Participaciones minoritarias</u>	<u>Patrimonio total</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial periodo anterior 1 de enero de 2012	<u>513.260</u>	<u>(30.851)</u>	<u>67.665</u>	<u>550.074</u>	<u>-</u>	<u>550.074</u>
Cambios en patrimonio:						
Resultado integral						
Ganancia (pérdida)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30.300</u>	<u>30.300</u>	<u>-</u>	<u>30.300</u>
Resultado integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30.300</u>	<u>30.300</u>	<u>-</u>	<u>30.300</u>
Dividendos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(76.755)</u>	<u>(76.755)</u>	<u>-</u>	<u>(76.755)</u>
Total de cambios en el patrimonio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(46.455)</u>	<u>(46.455)</u>	<u>-</u>	<u>(46.455)</u>
Saldo final periodo anterior al 30 de septiembre de 2012 (No auditado)	<u>513.260</u>	<u>(30.851)</u>	<u>21.210</u>	<u>503.619</u>	<u>-</u>	<u>503.619</u>

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, METODO DIRECTO INTERMEDIO

	<u>01-01-2013</u>	<u>01-01-2012</u>
	<u>30-09-2013</u>	<u>30-09-2012</u>
	M\$	M\$
FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE OPERACION		
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(10.699)	(13.200)
Interés pagados	(4.739)	(3.371)
Interés recibidos	6.178	19.468
Impuesto a las ganancias pagados (reembolso)	<u>(9.512)</u>	<u>(13.664)</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en la operación	<u>(18.772)</u>	<u>(10.767)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Préstamos a entidades relacionadas	-	(23.269)
Cobros a entidades relacionadas	<u>60.350</u>	<u>99.535</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	<u>60.350</u>	<u>76.266</u>
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Dividendos pagados	<u>(136.013)</u>	<u>(232.865)</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación	<u>(136.013)</u>	<u>(232.865)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto en los cambios en la tasa de cambio	<u>(94.435)</u>	<u>(167.366)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivos	94.435)	(167.366)
Efectivo y equivalente al efectivo a principio del período	<u>258.558</u>	<u>419.573</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final de período	<u>164.123</u>	<u>252.207</u>
	=====	=====

Las Notas adjuntas N°s 1 a 18 forman parte integral de estos estados financieros.

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y 2012

NOTA 1 – PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS (NIC 1)

Información sobre la entidad

Nombre de la entidad que informa: Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. es una Sociedad Anónima Abierta, inscrita en el Registro de Valores bajo el número 928, de fecha 24 de enero de 2006.

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

La Sociedad es una 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 S.A.

Nombre de la entidad controladora principal

Corporación Universidad de Concepción.

Número de empleados: Al 30 de septiembre de 2013, no tiene personal contratado, solo prestación de servicios administrativos.

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

Presentación de estados financieros

Los presentes estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2013, comparados con el período 2012, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De igual modo, la preparación de dichos estados financieros intermedios, cumplen con todo lo requerido con NIC 34.

Los estados financieros presentados por Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A., al 30 de septiembre de 2013, son:

- Estado de situación financiera clasificado
- Estado de resultados integrales por función
- Estado de cambio en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo – método directo
- Notas explicativas a los estados financieros

Periodo cubierto por los estados financieros

- Estado de situación financiera clasificado: del 1 de enero al 30 de septiembre de 2013, comparados con ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012.
- Estado de Resultados Integrales por función, Estado de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo: por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2013 comparado con igual período 2012.

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 (2013 y 2012), 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 30 de septiembre de 2013, 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.

Cumplimiento y adopción de 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.

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las NIIF.

Declaración de Cumplimiento con NIIF

Los presentes estados financieros intermedios 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.

Fecha de aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros intermedios, correspondientes al período terminado al 30 de septiembre de 2013, fueron aprobados por el Directorio en acta ordinaria N°96 de fecha 07 de octubre de 2013.

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 30 de septiembre de 2013 y 2012, es de M\$ 499.313 y M\$ 503.620, respectivamente.

Políticas contables

Los presentes estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2013, fueron preparados de acuerdo a las políticas contables diseñadas en función a las NIIF vigentes y cumplen con todo lo

requerido con NIC 34, y aplicadas de manera uniforme a los periodos que se presentan en estos estados financieros intermedios.

NOTA 2 - BASE DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros intermedios 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.

De igual modo, la preparación de dichos estados financieros intermedios, cumplen con lo requerido en NIC 34.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico. El capital de la Sociedad se administra en función del valor libro.

En la preparación de los presentes estados financieros al 30 de septiembre de 2013, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas e interpretaciones que serán aplicadas y los hechos y circunstancias actuales.

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 y aquellas para las que se permitía asumir como valor inicial de convergencia, el valor determinado según los criterios contables previos, en conformidad con la NIIF 1.

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 efectivo equivalente

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) Inventario

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 N° 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

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.

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" 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.

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.

a) Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2013:

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p><i>NIC 19 Revisada “Beneficios a los Empleados”</i> Emitida en junio de 2011, reemplaza a NIC 19 (1998). Esta norma revisada modifica el reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. En esencia, esta modificación elimina el método del corredor o banda de fluctuación y requiere que las fluctuaciones actuariales del período se reconozcan con efecto en los Otros Resultados Integrales. Adicionalmente, incluye modificaciones a las revelaciones de todos los beneficios de los empleados.</p>	01/01/2013
<p><i>NIC 27 “Estados Financieros Separados”</i> Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 27 (2008). El alcance de esta norma se restringe a partir de este cambio sólo a estados financieros separados, dado que los aspectos vinculados con la definición de control y consolidación fueron removidos e incluidos en la NIIF 10. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 y la modificación a la NIC 28.</p>	01/01/2013
<p><i>NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”</i> Emitida en mayo de 2011, sustituye a la SIC 12 “Consolidación de entidades de propósito especial” y la orientación sobre el control y la consolidación de NIC 27 “Estados financieros consolidados”. Establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como los principios para la preparación de estados financieros consolidados. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 11, NIIF 12 y modificaciones a las NIC 27 y 28.</p>	01/01/2013
<p><i>NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”</i> Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 31 “Participaciones en negocios conjuntos” y SIC 13 “Entidades controladas conjuntamente”. Provee un reflejo más realista de los acuerdos conjuntos enfocándose en los derechos y obligaciones que surgen de los acuerdos más que su forma legal. Dentro de sus modificaciones se incluye la eliminación del concepto de activos controlados conjuntamente y la posibilidad de consolidación proporcional de entidades bajo control conjunto. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 12 y modificaciones a las NIC 27 y 28.</p>	01/01/2013

NIIF 12 “Revelaciones de participaciones en otras entidades”

01/01/2013

Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma todos los requerimientos de revelaciones en los estados financieros relacionadas con las participaciones en otras entidades, sean estas calificadas como subsidiarias, asociadas u operaciones conjuntas. Aplica para aquellas entidades que poseen inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y/o asociadas. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y modificaciones a las NIC 27 y 28.

NIIF 13 “Medición del valor razonable”

01/01/2013

Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma la forma de medir el valor razonable de activos y pasivos y las revelaciones necesarias sobre éste, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición.

Normas e interpretaciones

Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de

CINIIF 20 “Stripping Costs” en la fase de producción de minas a cielo abierto”

01/01/2013

Emitida en octubre de 2011, regula el reconocimiento de costos por la remoción de desechos de sobrecarga “Stripping Costs” en la fase de producción de una mina como un activo, la medición inicial y posterior de este activo. Adicionalmente, la interpretación exige que las entidades mineras que presentan estados financieros conforme a las NIIF castiguen los activos de “Stripping Costs” existentes contra las ganancias acumuladas cuando éstos no puedan ser atribuidos a un componente identificable de un yacimiento.

Enmiendas y mejoras

Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de

NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”

01/07/2012

Emitida en junio de 2011. La principal modificación de esta enmienda requiere que los ítems de los Otros Resultados Integrales se clasifiquen y agrupen evaluando si serán potencialmente reclasificados a resultados en periodos posteriores. Su adopción anticipada está permitida

NIC 28 “Inversiones en asociadas y joint ventures”

01/01/2013

Emitida en mayo de 2011, regula el tratamiento contable de estas inversiones mediante la aplicación del método de la participación. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 y la modificación a la NIC 27.

NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”

01/01/2013

Emitida en diciembre de 2011. Requiere mejorar las revelaciones actuales de compensación de activos y pasivos financieros, con la finalidad de aumentar la convergencia entre IFRS y USGAAP. Estas revelaciones se centran en información cuantitativa sobre los instrumentos financieros reconocidos que se compensan en el Estado de Situación Financiera. Su adopción anticipada es permitida.

NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”

01/01/2013

Emitida en marzo de 2012. Provee una excepción de aplicación retroactiva al reconocimiento y medición de los préstamos recibidos del Gobierno con tasas de interés por debajo de mercado, a la fecha de transición. Su adopción anticipada está permitida.

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera
Emitidas en mayo de 2012.

01/01/2013

NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” – Aclara que una empresa puede aplicar NIIF 1 más de una vez, bajo ciertas circunstancias.

NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” – Aclara que una empresa puede optar por adoptar NIC 23, “Costos por intereses” en la fecha de transición o desde una fecha anterior.

NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” – Clarifica requerimientos de información comparativa cuando la entidad presenta una tercera columna de balance.

NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” – Como consecuencia de la enmienda a NIC 1 anterior, clarifica que una empresa que adopta IFRS por primera vez puede entregar información en notas para todos los periodos presentados.

NIC 16 “Propiedad, Planta y Equipos” – Clarifica que los repuestos y el equipamiento de servicio será clasificado como Propiedad, planta y equipo más que inventarios, cuando cumpla con la definición de Propiedad, planta y equipo.

NIC 32 “Presentación de Instrumentos Financieros” – Clarifica el tratamiento del impuesto a las ganancias relacionado con las distribuciones y costos de transacción.

NIC 34 “Información Financiera Intermedia” – Clarifica los requerimientos de exposición de activos y pasivos por segmentos en períodos interinos, ratificando los mismos requerimientos aplicables a los estados financieros anuales.

Enmiendas y mejoras

Obligatoria para
ejercicios iniciados a
partir de
01/01/2013

NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” y NIIF 12 “Revelaciones de participaciones en otras entidades”.

Emitida en julio de 2012. Clarifica las disposiciones transitorias para NIIF 10, indicando que es necesario aplicarlas el primer día del periodo anual en la que se adopta la norma. Por lo tanto, podría ser necesario realizar modificaciones a la información comparativa presentada en dicho periodo, si es que la evaluación del control sobre inversiones difiere de lo reconocido de acuerdo a NIC 27/SIC 12.

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

b) Las nuevas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para el ejercicio 2013, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas son las siguientes.

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p><i>NIIF 9 “Instrumentos Financieros”</i> Emitida en diciembre de 2009, modifica la clasificación y medición de activos financieros. Posteriormente esta norma fue modificada en noviembre de 2010 para incluir el tratamiento y clasificación de pasivos financieros. Su adopción anticipada es permitida.</p>	01/01/2015
<p><i>CINIIF 21 “Gravámenes”</i> Emitida en mayo de 2013. Define un gravamen como una salida de recursos que incorpora beneficios económicos que es impuesta por el Gobierno a las entidades de acuerdo con la legislación vigente. Indica el tratamiento contable para un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo esta dentro del alcance de NIC 37. Trata acerca de cuándo se debe reconocer un pasivo por gravámenes impuestos por una autoridad pública para operar en un mercado específico. 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 puede ocurrir a una fecha determinada o progresivamente en el tiempo. Su adopción anticipada es permitida.</p>	01/01/2014
Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p><i>NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación”</i> Emitida en diciembre 2011. Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Indica también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes tanto en el curso normal del negocio, así como también en el caso de impago, insolvencia o quiebra. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01/01/2014

NIC 27 “Estados Financieros Separados” y NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades”

01/01/2014

Emitida en Octubre 2012. Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 “Instrumentos Financieros” en sus estados financieros consolidados y separados. La modificación también introduce nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.

NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”

01/01/2014

Emitida en Mayo 2013. Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de NIIF 13. Requiere que se revele información adicional sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de venta. Adicionalmente, solicita entre otras cosas, que se revelen las tasas de descuento utilizadas en las mediciones del importe recuperable determinado utilizando técnicas del valor presente. Su adopción anticipada está permitida.

La administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones 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.

	30-09-2013	30-09-2012
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	
Derechos, privilegios y restricciones para clase de capital en acciones ordinarias no existen restricciones financieras que la sociedad deba cumplir.		
	30-09-2013	30-09-2012
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 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, el que quedará a disposición de los accionistas transcurrido el plazo de 30 días contados desde la fecha de esta junta, lo anterior sumado al 30% de las utilidades del ejercicio, 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 30 de septiembre de 2013, el que asciende a M\$ 476.941, 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 30 de septiembre de 2013 y 2012:

Ítem	Saldos al	
	30-09-2013 M\$	30-09-2012 M\$
Asesorías a la administración	9.000	9.000
Otros servicios a la operación	2.224	4.495
Totales	11.224	13.495

d) Ingresos financieros

A continuación se presentan los saldos de ingresos financieros, al 30 de septiembre de 2013 y 2012:

Ítem	Saldos al	
	30-09-2013 M\$	30-09-2012 M\$
Ingreso financiero entidades relacionadas	39.311	40.249
Fondos mutuos	6.188	14.794
Totales	45.499	55.043

NOTA 4 - ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. al cierre del estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2013 y 2012, 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 30 de septiembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos al	
	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Cuenta corriente	8.744	19.377
Valores negociables de fácil liquidación	155.380	239.181
Total	164.124	258.558

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

Banco	30-09-2013			31-12-2012		
	Nº cuotas	Valor cuotas \$	Total M\$	Nº cuotas	Valor cuotas \$	Total M\$
Corpbanca	89.628,7820	1.733,5983	155.380	142.258,4244	1.681,3153	239.181

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:

Inventarios	Saldos al	
	30-09-2013 M\$	31-12-2012 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 30 de septiembre de 2013, se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y específicamente lo referido en NIC 34.

La Sociedad ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del 1 de enero de 2010, por lo cual, la fecha de transición a estas normas es el 1 de enero de 2009.

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.

	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Pasivos por impuestos diferidos		
Diferencia por valorización de inventarios	271	203
Diferencias por valorización de fondos mutuos	1.544	4.772
Total pasivos por impuestos diferidos	1.815	4.975

8.3 Gasto por impuesto a las ganancias

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

	Acumulado al 30-09-2013 M\$	Acumulado al 30-09-2012 M\$	Trimestre julio- septiembre 2013 M\$	Trimestre julio- septiembre 2012 M\$
Gasto tributario corriente	(6.709)	(4.614)	-	-
Efecto impuestos diferidos	3.160	2.680	-	-
Total	(3.549)	(1.934)	-	-

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:

	Acumulado al 30-09-2013	Acumulado al 30-09-2012	Trimestre Julio sept. de 2013	Trimestre Julio sept. de 2012
	M\$	M\$	M\$	M\$
Resultado antes de impuesto	23.206	21.074	-	-
Gasto teórico	(4.641)	(3.899)	-	-
Impuesto renta	(3.549)	1.416	-	-
Diferencias permanentes	(208)	-	-	-
Cambio de tasa	-	566	-	-
Otro	(884)	(17)	-	-
Total	(4.641)	(1.934)	-	-

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 30 de septiembre de 2013 es de M\$ 228 (M\$ 331 al 30 de septiembre de 2012).

9.1 Propiedades, planta y equipo

La composición del rubro corresponde al siguiente detalle:

Item	<u>30-09-2013</u> M\$	<u>31-12-2012</u> M\$
Maquinarias y equipos	1.859	1.859
Total maquinarias y equipos	1.859	1.859
Total activo fijo bruto	1.859	1.859
Menos: Depreciación acumulada	(1.631)	(1.403)
Total activo fijo neto	228	456

9.2 Movimiento en propiedades, planta y equipo.

En el siguiente cuadro se presenta el movimiento de Propiedades, planta y equipo al 30 de septiembre de 2013 y 2012:

Movimiento activo fijo	Maquinarias y equipos	Total
	M\$	M\$
Saldo inicial 01-01-12	792	792
Cambios:		
Gasto por depreciación	(331)	(331)
Total cambios	(331)	(331)
Saldo final 30-09-2012	461	461
Movimiento activo fijo	Maquinarias y equipos	Total
	M\$	M\$
Saldo inicial 01-01-2013	456	456
Cambios:		
Otros	-	-
Gasto por depreciación	(228)	(228)
Total cambios	(228)	(228)
Saldo final 30-09-2013	228	228

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 del período terminado al 30 de septiembre de 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 – INTANGIBLES

La Sociedad mantiene como único intangible un software computacional

10.1 Bases de reconocimiento y medición de activos intangibles, el cual se amortiza en el plazo de uso del mismo.

Modelo del costo

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible se contabilizará a su costo menos cualquier amortización acumulada y de pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

Método de amortización para software computacional

El monto a amortizar de un activo intangible con una vida útil finita, será asignado sobre la base sistemática a lo largo de su vida útil. La amortización comenzará cuando el activo esté disponible para su utilización, es decir, cuando se encuentre en la localización y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Informaciones a revelar sobre activos intangibles identificables

	30-09-2013	31-12-2012
Activos intangibles neto	M\$	M\$
Total activos intangibles	758	1.055
Software	758	1.055
Clases de activos intangibles bruto	1.978	1.978
Activos intangibles, bruto		
Software	1.978	1.978
Clases de amortización acumulada y deterioro del valor		
Total amortización acumulada y deterioro del valor	(1.220)	(923)
Software		
Amortización acumulada y deterioro del valor, activos identificables	(1.220)	(923)
Software	(758)	(923)

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

	30-09-2013	30-09-2012
Movimiento intangibles	Software	Software
	M\$	M\$
Saldo Inicial	1.055	1.450
Amortización	(297)	(197)
Cambios, Total	(297)	(197)
Saldo Final	758	1.253

NOTA 11 – CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Los conceptos que componen este rubro son los siguientes:

	30-09-2013	31-12-2012
	M\$	M\$
Proveedores	472	472
Dividendos por pagar	<u>398.939</u>	<u>484.881</u>
Total cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	399.411	485.353
	=====	=====

Movimiento de dividendo por pagar

Saldo inicial	484.881	617.972
Dividendos devengados	6.764	13.884
Dividendos por pagar por utilidades año anterior	32.396	67.665
Dividendos pagados	(124.566)	(146.269)
Pago a los bomberos	-	(74.141)
Cheques caducos	<u>(536)</u>	<u>5.770</u>
Total	398.939	484.881
	=====	=====

NOTA 12 – MONEDA NACIONAL Y EXTRANJERA

Moneda nacional y extranjera

Al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, los activos y pasivos por tipo de moneda son los siguientes:

Activos moneda nacional y extranjera	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$
Activos líquidos	164.124	258.558
\$ No reajustables	164.124	258.558
U.F	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo	164.124	258.558
\$ No reajustables	164.124	258.558
Cuentas por cobrar de corto y largo plazo (presentación)	-	-
Cuentas por cobrar de corto y largo plazo (presentación)	742.159	755.121
\$ No reajustables	22.003	22.528
U.F	720.156	732.593
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes	692.445	686.206
\$ No reajustables	-	-
U.F	669.398	686.206
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas no corrientes	27.711	46.387
U.F	27.711	46.387
Resto activo (presentación)	22.003	22.528
\$ No reajustables	22.003	22.528
Total activos	-	-
Total activos (presentación)	906.283	1.013.679
\$ No reajustables	186.127	281.086
U.F	720.156	732.593

	30-09-2013		31-12-2012	
	Hasta 90 días M\$	De 91 días a un año M\$	Hasta 90 días M\$	De 91 días a un año M\$
Pasivos corrientes	-	-	-	-
Pasivos corrientes, total	399.411	5.744	485.353	8.546
\$ no reajustables	399.411	5.744	485.353	8.546
U.F	-	-	-	-
Otros pasivos corrientes	399.411	5.744	485.353	8.546
\$ no reajustables	399.411	5.744	485.353	8.546
U.F	-	-	-	-

	30-09-2013		31-12-2012	
	De 13 meses a 5 años	Más de 5 años	De 13 meses a 5 años	Más de 5 años
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos no corrientes	-	-	-	-
Pasivos no corrientes, Total	1.815	-	4.975	-
\$ no reajustables	1.815	-	4.975	-
U.F	-	-	-	-
Otros pasivos no corrientes	1.815	-	4.975	-
\$ no reajustables	1.815	-	4.975	-
U.F	-	-	-	-

NOTA 13 – 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 14- PARTES RELACIONADAS

14.1 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 2013, 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 2014.

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

14.2 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 Serpel S.A., quien a su vez es matriz de Inversiones Bellavista Ltda., accionista mayoritario de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A.

14.3 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.

14.4 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.

14.5 Detalle de partes relacionadas por cobrar

RUT	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	Saldos al			
						Corriente		No corriente	
						30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$	30-09-2013 M\$	31-12-2012 M\$
81.494.400-K	Lotería de Concepción	Préstamo	Menos de 1 año	Repartición del controlador	UF	638.697	639.501	-	-
95.276.000-9	Sociedad Recreativa y Deportiva Universidad de Concepción S.A.	Préstamo	Más de 1 año	Accionistas comunes	UF	53.748	46.705	27.711	46.387
	TOTAL					692.445	686.206	27.711	46.387

14.6 Transacciones entre partes relacionadas

Rut	Sociedad	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	30-09-2013 M\$	30-09-2012 M\$	Efecto en resultado	
							30-09-2013 M\$	30-09-2012 M\$
81.494.400-K	Lotería de Concepción	Recaudación de préstamos	Repartición del controlador	UF	46.280	93.900	-	-
		Intereses devengados		UF	37.906	37.906	38.667	38.667
		Intereses cobrados		UF	3.150	3.765	-	-
71.436.500-2	Corporación Recreativa y deportiva Bellavista S.A.	Servicios administrativos	Administración común	\$	9.000	9.016	(9.000)	(9.016)
76.782.110-7	Inversiones Bellavista Ltda.	Pago de dividendos	Matriz	\$	31.405	65.613	-	-
95.276.000-9	Sociedad Recreativa y Deportiva Universidad de Concepción S.A.	Préstamos otorgados	Accionistas comunes	UF	-	23.269	-	-
		Recaudación de préstamos		UF	14.071	6.634	-	-
		Intereses devengados		\$	1.405	1.405	1.582	1.582
		Intereses cobrados		\$	802	-	-	-
76.018.824-7	Empresa Periodística Diario de Concepción S.A.	Servicios Publicitarios	Coligada del controlador	\$	515	407	(515)	(407)

NOTA 15 – 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 16 - 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 17 - MEDIO AMBIENTE

Considerando la naturaleza de la Sociedad, durante el transcurso de los períodos 2013 y 2012, no se han efectuado, ni se han comprometido a futuro, desembolsos por este concepto.

NOTA 18 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DE LA FECHA DE BALANCE

No se tiene conocimiento de hechos posteriores al 30 de septiembre de 2013 y hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros, que hagan variar la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

Alexander Dechent
Gerente General

Iván Contreras
Contador General