

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Estados financieros consolidados resumidos por los años
terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Directores
de BESALCO S.A.

Como auditores externos de Besalco S.A., hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, sobre los que informamos con fecha 30 de enero de 2020. Los estados financieros consolidados en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG N° 30), Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero – (CMF) de la afiliada Besalco Inmobiliaria S.A. y filiales y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos auditado.

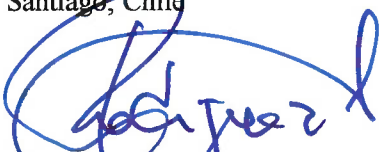
La preparación de tales estados financieros consolidados en forma resumida que incluye los criterios contables aplicados y las transacciones con partes relacionadas, es responsabilidad de la Administración de Besalco S.A.

Informamos que los mencionados estados financieros consolidados resumidos y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” de Besalco Inmobiliaria S.A. y filiales adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Besalco S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Besalco S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.



Enero 30, 2020
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodríguez C.
RUT: 10.024.147-1

BESALCO S.A.

Informe requerido por la Norma de Carácter General N°30
de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Besalco Inmobiliaria S.A. y Filiales

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados Consolidados de Situación Financiera

Estados Consolidados de Resultados Integrales

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Netos

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Nota de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados

Nota de Transacciones con Partes Relacionadas

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

US\$: Cifras expresadas en dólares estadounidenses

UF : Cifras expresadas en unidad de fomento

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALESEstados Consolidados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Activos	2019	2018
	M\$	M\$
Activo corriente:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.621.026	2.766.572
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	16.579.214	28.273.766
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	75.307	752.731
Inventarios	91.448.037	76.563.106
Activos por impuestos	10.195.371	4.562.064
Total activo corriente	<u>119.918.955</u>	<u>112.918.239</u>
Activo no corriente:		
Derechos por cobrar no corrientes	1.892	3.031
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	2.021.796	501.814
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	2.635.798	4.991.522
Inventarios , no corrientes	5.609.910	9.599.022
Propiedades, plantas y equipos	392.758	386.332
Activos por impuestos diferidos	3.594.458	4.962.031
Total activo no corriente	<u>14.256.612</u>	<u>20.443.752</u>
Total activos	<u>134.175.567</u>	<u>133.361.991</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados resumidos

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Situación Financiera, Continuación
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Pasivos y patrimonio neto	2019	2018
	M\$	M\$
Pasivo corriente:		
Otros pasivos financieros	38.219.478	48.396.746
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8.162.338	8.949.697
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1.580.707	2.730.307
Otras provisiones	632.296	779.288
Pasivos por impuestos	66.889	1.374.023
Beneficios a los empleados	454.179	309.867
Otros pasivos no financieros	7.152.600	6.300.850
Total pasivo corriente	<u>56.268.467</u>	<u>68.840.778</u>
Pasivo no corriente:		
Otros pasivos financieros, no corrientes	22.544.021	12.670.584
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	20.863.725	12.844.592
Otras provisiones, no corrientes	1.161.889	1.022.961
Beneficios a los empleados, no corrientes	233.509	233.024
Pasivo por impuesto diferido	1.925.821	1.972.039
Total pasivo no corriente	<u>46.728.965</u>	<u>28.743.200</u>
Pasivos Totales	<u>102.997.432</u>	<u>97.583.978</u>
Patrimonio neto		
Patrimonio neto atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de controladora:		
Capital emitido	30.106.908	30.106.908
Ganancias acumuladas	433.496	4.603.024
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora	<u>30.540.404</u>	<u>34.709.932</u>
Participaciones no controladoras	637.731	1.068.081
Total patrimonio	<u>31.178.135</u>	<u>35.778.013</u>
Total patrimonio y pasivos	<u><u>134.175.567</u></u>	<u><u>133.361.991</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados resumidos

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Resultados Integrales
por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Estado de resultado	2019	2018
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	45.744.138	52.098.381
Costo de ventas	<u>(34.646.387)</u>	<u>(38.148.570)</u>
Ganancia bruta	<u>11.097.751</u>	<u>13.949.811</u>
Gastos de administración	(3.037.241)	(3.038.209)
Ingresos financieros	81.588	88.816
Costos financieros	(886.311)	(1.114.799)
Participación en ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	544.216	396.612
Resultados por unidades de reajuste	<u>(518.765)</u>	<u>(794.525)</u>
Ganancia antes de impuesto	7.281.238	9.487.706
Gastos por impuesto a las ganancias	<u>(2.290.786)</u>	<u>(2.238.887)</u>
Ganancia	<u>4.990.452</u>	<u>7.248.819</u>
Ganancia (pérdida) atribuible a:		
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	4.654.027	6.204.095
(Pérdida) ganancia atribuible a participaciones no controladoras	<u>336.425</u>	<u>1.044.724</u>
Ganancia	<u>4.990.452</u>	<u>7.248.819</u>
Ganancia por acción		
Acciones comunes	<u>0,25</u>	<u>0,33</u>
Ganancias básicas por acción continuadas	0,25	0,33
Ganancias por acción básica en operaciones discontinuadas	-	-

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados resumidos

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Resultados Integrales, Continuación
por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Estado de otros resultados integrales	2019	2018
	M\$	M\$
Ganancia	4.990.452	7.248.819
Componentes de otros resultados integrales antes de impuestos		
Diferencia de cambios por conversión:		
Ganancia por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	-	-
Ajustes de reclasificación en diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambios por conversión	-	-
Total resultado de integral	<u>4.990.452</u>	<u>7.248.819</u>
Resultado integral atribuible a:		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	4.654.027	6.204.095
Resultado de integral atribuible a participaciones no controladoras	<u>336.425</u>	<u>1.044.724</u>
Total resultado integral	<u><u>4.990.452</u></u>	<u><u>7.248.819</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados resumidos

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto
por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Año 2019	Capital emitido M\$	Otras reservas varias M\$	Otras reservas total M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los Participaciones		Patrimonio total M\$
					propietarios de la controladora M\$	no controladoras M\$	
Saldo al 1 de enero de 2019	30.106.908	-	-	4.603.024	34.709.932	1.068.081	35.778.013
Resultado integral Ganancia/(pérdida)	-	-	-	4.654.027	4.654.027	336.425	4.990.452
Resultado integral				4.654.027	4.654.027	336.425	4.990.452
Emisión de patrimonio							
Dividendos	-	-	-	(8.823.555)	(8.823.555)	-	(8.823.555)
Incremento/disminución) por transferencia y otros cambios	-	-	-	-	-	(766.775)	(766.775)
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	(4.169.528)	(4.169.528)	(430.350)	(4.599.878)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	30.106.908	-	-	433.496	30.540.404	637.731	31.178.135
Año 2018							
Saldo al 1 de enero de 2018	30.106.908	-	-	4.197.596	34.304.504	(30.511)	34.273.993
Resultado integral Ganancia/(pérdida)	-	-	-	6.204.095	6.204.095	1.044.724	7.248.819
Resultado integral				6.204.095	6.204.095	1.044.724	7.248.819
Emisión de patrimonio							
Dividendos	-	-	-	(5.798.667)	(5.798.667)	-	(5.798.667)
Incremento/disminución) por transferencia y otros cambios	-	-	-	-	-	53.868	53.868
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	405.428	405.428	1.098.592	1.504.020
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	30.106.908	-	-	4.603.024	34.709.932	1.068.081	35.778.013

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados resumidos

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo
por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Estado de flujos de efectivo	2019	2018
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de/ (utilizados en) actividades de operación:		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestaciones de servicios	58.774.457	32.043.297
Pagos a proveedores por suministro de bienes y servicios	(38.575.734)	(37.564.646)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(10.999.763)	(9.693.844)
Intereses pagados	(1.177.321)	(1.348.151)
Intereses recibidos	81.588	28.839
Impuestos a las ganancias reembolsados/(pagados)	(939.715)	(653.071)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación	<u>7.163.512</u>	<u>(17.187.576)</u>
Flujos de efectivo procedentes de/ (utilizados en) actividades de inversión:		
Compras de propiedades, plantas y equipos	<u>(81.160)</u>	<u>(16.045)</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	<u>(81.160)</u>	<u>(16.045)</u>
Flujos de efectivo procedentes de/ (utilizados en) actividades de financiación:		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	7.644.636	3.907.442
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	31.936.182	19.313.515
Dividendos Recibidos	1.999.941	-
Préstamos de entidades relacionadas	50.675.575	42.717.124
Pagos de préstamos	(41.476.901)	(15.541.678)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(47.867.699)	(26.144.787)
Dividendos pagados	(11.139.632)	(4.626.559)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	<u>(8.227.898)</u>	<u>19.625.057</u>
Incremento/(disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(1.145.546)	2.421.436
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	<u>2.766.572</u>	<u>345.136</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo, estado de flujos de efectivo, saldo final	<u>1.621.026</u>	<u>2.766.572</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados resumidos

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(1) Entidad que reporta

(a) Información de la entidad

Besalco Inmobiliaria S.A. (en adelante indistintamente “Besalco Inmobiliaria” o la Sociedad) es una Sociedad Anónima cerrada Rut.:84.056.200-K, cuyo domicilio está ubicado en Ebro N°2705, Las Condes, Santiago. Fue constituida con fecha 7 de agosto de 1986, y es filial de Besalco S.A.

(b) Descripción de operaciones y actividades principales

Besalco Inmobiliaria S.A., gestiona y ejecuta proyectos inmobiliarios propios y de terceros. Su estrategia de negocios en los proyectos propios contempla la integración de la adquisición de terrenos, desarrollo de proyectos, construcción y posterior venta de casas y departamentos.

La Sociedad desarrolla su negocio mediante las siguientes filiales:

- El negocio inmobiliario es desarrollado a través de Besalco Inmobiliaria S.A., Constructora Besalco Ltda., Constructora BGM S.A., Inmobiliaria Terrazas de Chamisero S.A., Inmobiliaria Costa Laguna S.A., Inmobiliaria Parque Quinta Normal S.A., Besalco SAE S.A., Constructora Besalco Dalmacia S.A. e Inmobiliaria Terralta Guay-Guay S.A.
- Los servicios de construcciones son administrados por Constructora Besalco Ltda. la cual gestiona y ejecuta principalmente contratos de construcción de obras de edificación para entidades relacionadas, privadas y públicas.

(c) Empleados

El siguiente cuadro muestra el número de empleados de Besalco Inmobiliaria y sus filiales al 31 de diciembre de:

	2019	2018
Besalco Inmobiliaria S.A. y filiales	942	507
Totales	942	507

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(2) Bases de preparación

(a) Estados financieros

Los estados Financieros en forma resumida han sido preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A4.2, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), fecha 3 de mayo de 2013. Los estados financieros consolidados resumidos de Besalco Inmobiliaria y filiales corresponden a aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Besalco S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Estos estados financieros resumidos han sido preparados considerando las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”) en cuanto a los principios contables y de presentación, pero este formato resumido no considera las revelaciones requeridas por tales normas, de acuerdo con la normativa señalada en el párrafo anterior.

(b) Período cubierto

Los presentes estados financieros consolidados resumidos cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de situación financiera: por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de resultados integrales: por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo: por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

(c) Bases de medición

Los estados financieros consolidados resumidos han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en los resultados, que son medidos a su valor razonable.

(d) Moneda funcional y de presentación

Los presentes estados financieros consolidados resumidos son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad y sus filiales. Toda la información es presentada en miles de pesos chilenos (M\$) y ha sido redondeada a la unidad más cercana.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(2) Bases de preparación, continuación

(e) Uso de estimaciones y juicios

En la preparación de los estados financieros consolidados resumidos se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad y de las respectivas filiales, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

- La valoración de activos y plusvalías asociadas, para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos.
- La vida útil y valores residuales de las propiedades, plantas y equipos.
- Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los pasivos y obligaciones con los empleados.
- Las hipótesis empleadas para calcular las estimaciones de incobrabilidad de deudores por venta y cuentas por cobrar a clientes.

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja) en períodos próximos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados futuros.

La información sobre las áreas más significativas de estimación de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre el monto reconocido en los estados financieros, se describen en las siguientes notas de criterios:

(i) Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos son los impuestos que la Sociedad y sus filiales, espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor libro de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero consolidado y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos utilizada en la determinación de las utilidades afectas a impuesto.

(ii) Beneficios a los empleados

La Sociedad matriz y sus filiales que tienen pactado con su personal el pago de indemnizaciones por años de servicio, han calculado esta obligación sobre la base del método del valor actual, teniendo presente los términos de convenios y contratos vigentes.

Para los jornales que realizan sus funciones en las obras que tienen una fecha de término definida por contrato de construcción o hitos, con el fin de generar los costos por indemnización a lo largo de la vida del contrato de construcción se provisiona sobre la base del valor corriente.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(2) Bases de preparación, continuación

(e) Uso de estimaciones y juicios, continuación

(iii) Provisiones

Se reconoce una provisión cuando existe 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 importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se valorizan al valor actual de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Sociedad.

(iv) Instrumentos financieros

Los activos financieros, dentro del alcance de la NIIF 9 son clasificados como Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados, activos financieros con efecto en Otros Resultados Integrales, y costos amortizados, según corresponda.

(v) Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de las áreas de negocio son reconocidos en la medida que se satisfacen las obligaciones de desempeño, es traspasado el control, y que los beneficios económicos que se esperan fluirán a la Sociedad, pueden ser medidos fiablemente. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

(vi) Contratos de construcción

Los costos de construcción se reconocen cuando se incurre en ellos. Son parte del costo del contrato aquellos costos directos, costos indirectos atribuibles a la actividad del contrato y costos específicamente cargables al cliente, así como también se incluyen, eventualmente, costos por asegurar el contrato y costos financieros relacionados con contratos específicos.

Se reconocen en el estado de Resultados Integrales todos los costos relacionados directamente con la obligación de desempeño reconocido como ingresos (Método de los Recursos). Esto implicará que los materiales no incorporados a la obra y los pagos adelantados a subcontratistas, y en general cualquier costo incurrido relacionado con actividades a ser desarrolladas en el futuro (trabajo en proceso), no forman parte del costo reconocido en resultado en ese período.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(2) Bases de preparación, continuación

(e) Uso de estimaciones y juicios, continuación

(vii) Los juicios críticos requeridos en la aplicación de NIIF 9

- Clasificación de activos financieros: la evaluación del modelo de negocio dentro del cual los activos son mantenidos y la evaluación de si las condiciones contractuales del activo financiero son solamente pagos del principal e intereses sobre el capital adeudado.
- Deterioro: La evaluación de si el riesgo crediticio sobre los activos financieros y otras partidas dentro del alcance de deterioro de NIIF 9 se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial para determinar se deberían reconocer pérdidas crediticias esperadas por los próximos doce meses o durante la vida del activo.
- Contabilidad de cobertura: La evaluación prospectiva de la eficacia de la cobertura.

Las estimaciones clave requeridas en la aplicación de NIIF 9:

- Deterioro: El uso de información prospectiva y supuestos acerca de la probabilidad de incumplimiento y tasas de pérdidas esperadas.
- Determinación del cambio en el valor razonable de pasivos financieros designados a VRCCR que es atribuible al cambio en el riesgo crediticio de ese pasivo financiero.

viii) La probabilidad de ocurrencia y el monto de los pasivos de monto incierto o contingente

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados futuros.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(2) Bases de preparación, continuación

(f) Presentación de estados financieros

(i) Estados consolidados de situación financiera

La Sociedad y sus filiales han optado por presentar su estado de situación financiera consolidado resumido bajo el formato clasificado (corriente y no corriente).

(ii) Estados consolidados integrales de resultados

La Sociedad y sus filiales han optado por presentar sus estados de resultados clasificados por función resumido.

(iii) Estados consolidados de flujos de efectivo

Besalco Inmobiliaria S.A. y sus filiales han optado por presentar sus estados de flujo de efectivo resumido de acuerdo al método directo.

(g) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos, resultados y flujos de efectivo de la Sociedad y de sus filiales. Los efectos de las transacciones significativas realizadas con las sociedades filiales han sido eliminados y se ha reconocido la participación de los inversionistas minoritarios que se presenta en el estado de situación financiera y en el estado de resultados integrales, bajo el concepto de participaciones no controladoras.

Las filiales cuyos estados financieros han sido incluidos en la consolidación son las siguientes:

RUT	Nombre de la Sociedad	Porcentaje de participación			
		2019		2018	
		Directo	Indirecto	Total	Total
		%	%	%	%
79.853.280-4	Constructora Besalco Ltda.	99,00	-	99,00	99,00
78.092.530-2	Constructora BGM S.A.	99,50	0,50	100,00	100,00
76.212.133-6	Inmobiliaria Terrazas de Chamisero S.A.	70,00	-	70,00	70,00
76.806.620-5	Inmobiliaria Parque Quinta Normal S.A.	50,00	-	50,00	50,00
76.179.888-K	Inmobiliaria Costa Laguna S.A.	70,00	-	70,00	70,00
76.273.994-1	Inmobiliaria Besalco SAE S.A.	70,00	-	70,00	70,00
76.307.118-9	Constructora Besalco Dalmacia S.A.	50,00	-	50,00	50,00
76.378.482-7	Inmobiliaria Terralta Guay-Guay S.A.	99,00	1,00	100,00	100,00
76.618.506-1	Inmobiliaria BH S.A.	50,00	-	50,00	50,00

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(2) Bases de preparación, continuación

(g) Bases de consolidación, consolidación

Las filiales o subsidiarias son entidades controladas por el grupo. Existe control cuando la Sociedad, ya sea en forma directa o indirecta a través de sus filiales, tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operacionales de la entidad con el propósito de obtener beneficios de sus actividades. Al evaluar el control la Sociedad y sus filiales toman en cuenta los derechos potenciales de voto que actualmente son ejecutables por la Sociedad. Los estados financieros de las filiales son incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha de término de este. Las políticas contables de las filiales han sido modificadas cuando ha sido necesario para uniformarlas con las políticas adoptadas por la Sociedad.

(3) Políticas contables significativas

Las políticas contables establecidas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.

(a) Inversiones en filiales (combinaciones de negocios)

Las combinaciones de negocios son ajustadas usando el método de la compra. Esto involucra el reconocimiento de activos identificables (incluyendo activos intangibles anteriormente no reconocidos) y pasivos (incluyendo pasivos contingentes y excluyendo reestructuraciones futuras) del negocio adquirido a su valor razonable.

(b) Inversiones en coligadas (asociados)

La Sociedad y sus subsidiarias valorizan sus inversiones en coligadas usando el método del Valor Patrimonial (VP). Una coligada es una entidad en la cual la Sociedad tiene influencia significativa. Bajo este método, la inversión es registrada en el estado de situación financiera al costo más cambios posteriores a la adquisición en forma proporcional al patrimonio neto de la asociada, utilizando para ello el porcentaje de participación en la propiedad de la asociada. La plusvalía asociada es incluida en el valor libro de la inversión y no es amortizado. El cargo o abono a resultados refleja la proporción en los resultados de la coligada.

Las variaciones patrimoniales de las coligadas son reconocidas proporcionalmente con cargo o abono a otras reservas y clasificadas de acuerdo a su origen y, si corresponde, son revelados en el estado de cambios del patrimonio. Las fechas de reporte de las coligadas y de la Sociedad y las políticas contables son similares para transacciones equivalentes y eventos bajo circunstancias similares.

En la eventualidad que se pierda la influencia significativa o la inversión se venda o quede disponible para la venta, se discontinúa el método del valor patrimonial suspendiendo el reconocimiento de resultados proporcionales.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(3) Políticas contables significativas, continuación

(c) Moneda extranjera y unidades de reajuste

Las transacciones en una moneda distinta a la moneda funcional se consideran en moneda extranjera y son convertidas a la moneda funcional y son inicialmente registradas al tipo de cambio de la moneda funcional a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son traducidos al tipo de cambio de la moneda funcional a la fecha del estado de situación financiera. Todas las diferencias son registradas con cargo o abono a resultados integrales.

Los activos y pasivos presentados en Unidades de Fomento (UF) son valorizadas al valor de cierre de esta unidad de reajuste a la fecha del estado de situación financiera publicada por el Instituto Nacional de Estadísticas (I.N.E.). Todas las variaciones por reajustes son presentadas en el rubro resultado por unidad reajutable. Todas las variaciones por reajustes son presentadas en el rubro de Resultado por unidades de reajustes.

(d) Instrumentos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando la Sociedad se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

(i) *Activos Financieros*

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(3) Políticas contables significativas, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(i) Activos financieros, continuación

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

Costo amortizado y método del interés efectivo

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial. Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas. Por otro lado, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(3) Políticas contables significativas, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(i) *Activos financieros, continuación*

El ingreso por intereses se reconoce usando el método del interés efectivo para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio. Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye en la línea “ingresos financieros”.

Activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI)

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método del interés efectivo son reconocidos en resultados. Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

Instrumentos de patrimonio designados para ser medidos a VRCCORI

En el reconocimiento inicial, la Sociedad puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio para ser medidas a VRCCORI. La designación como VRCCORI no está permitida, si el instrumento de patrimonio es mantenido para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio medidas a VRCCORI son inicialmente medidas a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, son medidas a su valor razonable reconociendo las pérdidas y ganancias de cambios en el valor razonable en otro resultado integral y acumuladas en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en patrimonio. La ganancia o pérdida acumulada

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(3) Políticas contables significativas, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(i) *Activos financieros, continuación*

no será reclasificada a resultados al momento de vender los instrumentos de patrimonio, en su lugar, serán transferidas a resultados retenidos. La Sociedad ha designado todas sus inversiones en instrumentos de patrimonio que no sean mantenidas para negociar para ser medidas a VRCCORI en la aplicación inicial de NIIF 9.

Los dividendos sobre estas inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en resultados cuando la Sociedad tenga derecho a recibir el dividendo, sea probable que la Sociedad reciba los beneficios económicos asociados con el dividendo y el importe del dividendo puede ser medido de forma fiable, a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Los dividendos son incluidos en la línea “ingresos financieros” en el estado de resultados.

Instrumentos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR)

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a VRCCORI son medidos a VRCCR. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a VRCCR, a menos que la Sociedad designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a VRCCORI, en su reconocimiento inicial.
- Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al VRCCR, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes. La Sociedad no ha designado ningún instrumento financiero para ser medido a VRCCR.

Los activos financieros designados como VRCCR son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidas en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o intereses ganados sobre el activo financiero y es incluida en la línea “ingresos financieros”.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(3) Políticas contables significativas, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio

El valor en libros de los activos financieros que están denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y son convertidos al tipo de cambio de cierre de cada período de reporte.

(ii) Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 exige un modelo de pérdidas crediticias esperadas, en contraposición con el modelo de pérdidas crediticias incurridas bajo NIIF 9. El modelo de pérdidas crediticias esperadas exige que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario que ocurra un evento crediticio para que se reconozcan las pérdidas crediticias.

El Grupo pasó a aplicar un modelo de pérdidas crediticias esperadas estimando la probabilidad futura de pérdidas de incobrables en base al comportamiento de las pérdidas crediticias históricas. Para ellos han agrupado las cuentas por cobrar de acuerdo al segmento que las origina y sus tramos de antigüedad. El modelo considera también la inclusión de variables predictivas que permitan identificar los eventos que harán que tales pérdidas aumenten o disminuyen en el futuro como resultado de tendencias macroeconómicas o de la industria.

Las actuales estimaciones de pérdidas crediticias pueden variar en el futuro como resultado del comportamiento real que tengan los créditos vigentes. Este comportamiento será revisado anualmente y se ajustará las tasas de deterioro determinadas para cada tramo. La Sociedad realizó el cálculo de tasas de pérdida crediticia esperada de forma separada para cada empresa.

(iii) Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por una entidad de la Sociedad se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(3) Políticas contables significativas, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(iii) *Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio Clasificación como deuda o patrimonio, continuación*

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por una entidad de la Sociedad se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio de la Sociedad se reconocen y se deducen directamente en patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en resultados en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo o a VRCCR. Sin embargo, los pasivos financieros que se originan cuando una transferencia de un activo financiero no califica para darlo de baja o cuando aplica el enfoque de involucramiento continuo, contratos de garantía financiera emitidos por la Sociedad, y compromisos emitidos por la Sociedad para otorgar un préstamo a una tasa de interés por debajo del mercado son medidos en conformidad con las políticas contables específicas establecidas más adelante.

Pasivos financieros medidos a VRCCR

Los pasivos financieros se clasifican al VRCCR cuando el pasivo financiero es (i) una contraprestación contingente que sería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica IFRS 3, (ii) mantenido para negociar, o (iii) se designa a VRCCR.

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero mantenido para negociar o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como VRCCR al momento del reconocimiento inicial si:

- Tal designación elimina o reduce significativamente alguna incongruencia en la medición o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos financieros o pasivos financieros o ambos, el cual se administra y evalúa sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con la documentada estrategia de inversión o de administración del riesgo de la Sociedad, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(3) Políticas contables significativas, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(iii) *Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio Clasificación como deuda o patrimonio, continuación*

- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y NIIF 9 permita que la totalidad del contrato sea designado como a VRCCR.

Los pasivos financieros a VRCCR se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida en los cambios del valor razonable en el estado de resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier interés obtenido sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de ‘ingresos/costos financieros’ en el estado de resultados.

Sin embargo, para pasivos financieros designados a VRCCR, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo se reconoce en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales crearía o incrementaría una asimetría contable en resultados. El importe remanente del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero que son reconocidos en otros resultados integrales no son posteriormente reclasificados a resultados; en su lugar, son transferidos a resultados retenidos una vez dado de baja el pasivo financiero.

Las pérdidas o ganancias sobre contratos de garantía financiera o compromisos de préstamos emitidos por la Sociedad que sean designados por la Sociedad para ser medidos a VRCCR se reconocen en resultados.

Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no sean (1) una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (2) mantenidos para negociar; o (3) designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método del interés efectivo.

Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio

Para pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y son medidos a costo amortizado al cierre de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio se determinan sobre la base del costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias o pérdidas por diferencias de cambio se reconocen en resultados en la línea “diferencias de cambio”, para pasivos financieros que no formen parte de una designada relación de cobertura.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(3) Políticas contables significativas, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(iv) *Instrumentos financieros derivados, continuación*

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y son convertidos al tipo de cambio de cierre de cada período de reporte. Para pasivos financieros que son medidos a VRCCR, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y se reconocen en resultados para pasivos financieros que no sean parte de una relación de cobertura.

(iv) *Instrumentos financieros derivados*

Besalco S.A. mantienen instrumentos financieros, derivados para cubrir la exposición de riesgo en moneda extranjera y tasa de interés.

Los instrumentos financieros derivados son reconocidos al valor razonable y los costos de transacción atribuibles son reconocidos en resultados cuando se incurren.

Los cambios en el valor razonable se registran directamente en resultados salvo en el caso de que el derivado haya sido designado contablemente como instrumento de cobertura de flujo de efectivo y se den todas las condiciones establecidas por las NIIF para aplicar contabilidad de cobertura, entre ellas, que la cobertura sea altamente efectiva, en cuyo caso su registro es el siguiente:

Coberturas de flujo de efectivo: Los cambios en el valor razonable son reconocidos directamente en el patrimonio en el rubro Reserva de Coberturas de Flujos de Caja en la medida que la cobertura sea efectiva. Las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas en dicho rubro se traspasan a resultados en el mismo ejercicio que la partida cubierta afecta el resultado. Cuando una partida de cobertura es un activo no financiero, el monto reconocido en este rubro es transferido como parte del valor libro del activo cuando es reconocido. En la medida que la cobertura o una parte de ella no sea efectiva los cambios en el valor razonable son reconocidos con cargo o abono a Resultados Integrales. Si el instrumento de cobertura ya no cumple con los criterios de la contabilidad de cobertura, caduca, es vendido, es suspendido o ejecutado, esta cobertura se discontinúa de forma prospectiva.

Cuando un instrumento financiero derivado no es mantenido para negociación y no es designado para una relación que califique de cobertura todos los cambios en el valor razonable son reconocidos inmediatamente con cargo o abono a Resultados Integrales.

La Sociedad también evalúa la existencia de derivados implícitos en contratos e instrumentos financieros para determinar si sus características y riesgos están estrechamente relacionados con el contrato principal siempre que el conjunto no esté siendo contabilizado a valor razonable. En caso de no estar estrechamente relacionados, son registrados separadamente contabilizando las variaciones de valor en la cuenta de resultados consolidada.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(3) Políticas contables significativas, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

Capital social

Acciones comunes

Las acciones comunes son clasificadas como Patrimonio. Los costos atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes y a opciones de acciones son reconocidas como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

Acciones preferenciales

La Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 no posee acciones preferentes.

(e) Propiedades, plantas y equipos

(i) Reconocimiento y medición

Los elementos de propiedades, plantas y equipos son valorizados al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

El costo que comprende su precio de compra, los derechos de importación y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

El costo de activos auto-construidos incluye el costo de los materiales, de la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo quede en condiciones de operación para su uso previsto y los costos de desmantelar, remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados.

Los costos de préstamos o financiamientos relacionados con la adquisición, construcción o producción que califiquen son reconocidos como parte del costo de los elementos de propiedades, plantas y equipos.

Cuando partes de un elemento de propiedades, plantas y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas (componentes importantes) de propiedades, plantas y equipos.

Las ganancias y pérdidas de la venta o retiro de un elemento de propiedades, plantas y equipos son determinadas comparando el monto obtenido de la venta con el valor libro del elemento y se reconocen netas dentro de “otras ganancias (pérdidas)” en el estado de resultados integrales.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(3) Políticas contables significativas, continuación

(e) Propiedades, plantas y equipos, continuación

(ii) Costos posteriores

El costo de reemplazar parte de una partida de propiedades, plantas y equipos es reconocido en su valor en libros, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte fluyan a Besalco Inmobiliaria S.A. y sus filiales y su costo pueda ser medido de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento son registrados como un cargo a resultados en el momento en que son incurridos.

(iii) Depreciación

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal en base a las vidas útiles estimadas de cada componente de una partida de propiedades, plantas y equipos. Los activos arrendados son depreciados en el período más corto entre el arrendamiento y sus vidas útiles, a menos que sea razonablemente seguro que la Sociedad obtendrá la propiedad al final del período de arrendamiento.

Las vidas útiles estimadas para las propiedades, plantas y equipos son las siguientes:

Grupo de activos	Años de vida útil estimada (años)
Construcciones e infraestructura	20 – 33
Maquinarias y equipos	10 – 15
Motores y equipos	5 – 9
Otros activos fijos	4 – 15

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada fecha de cierre y ajustados en caso que sea necesario, en forma prospectiva.

La depreciación de las propiedades, plantas y equipos en construcción comienza cuando los bienes están en condiciones de ser utilizados.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(3) Políticas contables significativas, continuación

(e) Propiedades, plantas y equipos, continuación

Activos arrendados

Los arrendamientos en términos en los cuales Besalco Inmobiliaria S.A. y sus filiales asumen sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. A partir del reconocimiento inicial, el activo arrendado se valoriza al menor entre el valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Después del reconocimiento inicial, el activo es contabilizado de acuerdo con la política contable aplicable a éste.

Los pagos por arrendamientos realizados bajo arrendamientos financieros son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción de los pasivos pendientes. Los gastos financieros son registrados en cada período durante el período de arrendamiento para así generar una tasa de interés periódica sobre el saldo pendiente de los pasivos.

Los otros tipos de arrendamientos son clasificados como de carácter operativo y son registrados con cargo a resultados integrales como cuotas de arriendo.

Los pagos realizados bajo arrendamientos operacionales se reconocen con cargo a resultados integrales bajo el método lineal durante el período del arrendamiento.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(3) Políticas contables significativas, continuación

(f) Inventarios

La Sociedad valoriza los inventarios, que se pretenden vender o consumir en el ciclo normal de explotación de la sociedad, al menor valor entre el costo y el valor neto de realización. El precio de costo incluye los costos de materiales directos y, en su caso, los costos de mano de obra, los costos indirectos, incluida la depreciación, incurridos para transformar los materiales en productos terminados y los gastos generales incurridos al trasladar los inventarios a su ubicación y condiciones actuales.

El valor neto de realización es el valor de venta estimado durante el curso normal del negocio, menos los costos de terminación y los gastos de ventas estimados.

La valorización de los inventarios al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no exceden su valor neto de realización.

En relación con el financiamiento genérico, los costos financieros activados se obtienen al aplicar una tasa de capitalización, que se determina con el promedio ponderado de todos los costos por intereses de la Sociedad entre los préstamos que han estado vigente durante el período.

Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas y otras partidas similares son deducidos en el precio de adquisición.

Los terrenos en stock por construir destinados a futuros proyectos por ejecutar a más de un año plazo, se presentan en el rubro "Otros activos no financieros" formando parte de los Activos no corrientes.

(g) Deterioro

(i) Activos financieros

El valor en libros de los activos no financieros de Besalco Inmobiliaria y sus filiales, excluyendo propiedades de inversión, inventarios e impuestos diferidos, es revisado en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios entonces se estima el importe recuperable del activo.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(3) Políticas contables significativas, continuación

(g) Deterioro, continuación

(i) Activos financieros, continuación

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo más pequeño de activos que generan entradas de flujos de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos (la “unidad generadora de efectivo”).

Un activo financiero es evaluado en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo.

Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros valorizados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo. Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero disponible para la venta se calcula por su valor de referencia.

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Cualquier pérdida acumulada en relación con un activo financiero disponible para la venta reconocido anteriormente en el patrimonio es transferida a resultados.

El reverso de una pérdida por deterioro ocurre sólo si ésta puede ser relacionada objetivamente con un evento ocurrido después de que fue reconocida. En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado y los disponibles para la venta que son títulos de venta, el reverso es reconocido con efecto en resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores son evaluadas en cada fecha del estado de situación financiera en búsqueda de cualquier indicio de que la pérdida haya disminuido o haya desaparecido. Una pérdida por deterioro es reversada si ha ocurrido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el importe recuperable. Una pérdida por deterioro se reversa sólo en la medida que el valor en libros del activo no exceda el valor en libros que habría sido determinado, neto de su depreciación o amortización, si no hubiese sido reconocida ninguna pérdida por deterioro.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(3) Políticas contables significativas, continuación

(h) Beneficios a los empleados

(i) Beneficios a los empleados

Besalco Inmobiliaria y sus filiales han provisionado una indemnización por años de servicio para los jornales que realizan sus funciones en las obras que tienen una fecha de término definida por contrato de construcción o hitos, con el fin de generar los costos por indemnización a lo largo de la vida del contrato de construcción.

La provisión por indemnizaciones por años de servicios, es aquella en la cual el beneficiario percibe un determinado número de sueldos contractuales en la fecha de su retiro. Este beneficio se hace exigible una vez que el trabajador ha prestado servicios durante un período mínimo de tiempo, que sea despedido o procediera a cumplir los 65 años en el caso de los hombres y 60 años en el caso de las mujeres.

Las sociedades que tienen pactado una indemnización por años de servicio que cumplen características de a todo evento de acuerdo a IFRS, son presentados a su valor actual.

(ii) Vacaciones del personal

La Sociedad y sus filiales han provisionado el costo por concepto de vacaciones del personal sobre base devengada.

(i) Provisiones

Una provisión se reconoce si: es resultado de un suceso pasado, existe una obligación legal o implícita que puede ser estimada de forma fiable y es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación. Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera a futuro a la tasa antes de impuestos que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y de los riesgos específicos de la obligación. Los cambios en el valor de la provisión por el efecto del paso del tiempo en el descuento se reconocen como costos financieros.

De acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcción, la Sociedad y filiales constituyen una provisión sobre eventuales desperfectos en viviendas. La Sociedad ha determinado en función a la información histórica una provisión que está de acuerdo a los plazos establecidos por la ley para las viviendas en garantía pendientes a la fecha de cierre.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018

3) Políticas contables significativas, continuación

(j) Ingresos de actividades ordinarias

(i) Bienes vendidos

Los ingresos provenientes de la venta de bienes son reconocidos al valor razonable de la transacción cobrada o por cobrar, neta de devoluciones o provisiones, y descuentos comerciales. Los ingresos son reconocidos cuando los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad son transferidos al comprador, es probable que se reciban beneficios económicos asociados con la transacción, los costos asociados y las posibles devoluciones de bienes pueden ser estimados con fiabilidad y la empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos.

La Sociedad reconoce ingresos sólo al momento de escriturar.

(ii) Servicios

El ingreso por prestación de servicios es reconocido en el resultado en proporción al grado de realización de la transacción a la fecha del Estado de situación financiera. El grado de realización es evaluado de acuerdo a estudios del trabajo llevado a cabo.

(iii) Contratos de construcción

Los ingresos del contrato incluyen el monto inicial acordado en éste más cualquier variación en el trabajo de contrato, reclamos e incentivos monetarios, en la medida que sea posible que resulten en ingresos y puedan ser valorizados de manera fiable. Tan pronto el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos y los costos asociados con el mismo serán reconocidos en resultados como tales en proporción al grado de realización del contrato.

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el trabajo llevado a cabo. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de éste son reconocidos sólo en la medida que los costos del contrato puedan ser recuperados. Una pérdida esperada por causa de un contrato se reconoce inmediatamente en resultados.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(3) Políticas contables significativas, continuación

(k) Ingresos y gastos financieros

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por intereses en fondos invertidos, ganancias por la venta de activos financieros disponibles para la venta, cambios en el valor razonable de los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados y ganancias en instrumentos de cobertura que son reconocidos en resultados integrales. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

Los gastos financieros están compuestos por gastos por intereses por préstamos o financiamientos, cambios en el valor razonable de los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, pérdidas por deterioro reconocidas en los activos financieros y pérdidas en instrumentos de cobertura que son reconocidas en resultados integrales.

(l) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a las ganancias está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos, y es reconocido como cargo o abono a resultados excepto en el caso que esté relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce con efecto en patrimonio.

El impuesto corriente es el impuesto esperado por pagar por la renta imponible del ejercicio, usando tasas impositivas aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del estado de situación financiera y cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

Los impuestos diferidos son reconocidos usando el método del estado de situación financiera, estipulando las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de los reportes financieros y los montos usados con propósitos impositivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se presentan en forma neta en el estado de situación financiera, si existe un derecho legal exigible de ajustar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributable o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(3) Políticas contables significativas, continuación

(l) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos, continuación

Un activo por impuestos diferidos es reconocido en la medida en que sea probable que las ganancias y pérdidas imponibles futuras estén disponibles en el momento en que la diferencia temporal pueda ser utilizada. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha del estado de situación financiera y son reducidos en la medida que no es probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos a las tasas tributarias que se esperan sean aplicables en el año donde el activo es realizado o el pasivo es liquidado, en base a las tasas de impuesto (y leyes tributarias) que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos no se descuentan a su valor actual y se clasifican como no corrientes.

(m) Dividendo mínimo

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. Al cierre de cada período se determina el monto de la obligación con los accionistas, neta de los dividendos provisorios que se hayan aprobado en el curso del año, y se registra contablemente en el rubro “Cuentas por pagar a entidades relacionadas” con cargo a una cuenta incluida en el Patrimonio Neto denominada “Utilidad acumulada”, en consideración al cálculo del 30% de las utilidades líquidas. Los dividendos provisorios y definitivos, se registran como menor Patrimonio Neto en el momento de su aprobación por el órgano competente, que en el primer caso normalmente es el directorio de la sociedad, mientras que en el segundo la responsabilidad recae en la Junta General de Accionistas.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(3) Políticas contables significativas, continuación

(n) Operaciones de confirming

Este tipo de operaciones se efectúan por parte de Besalco Inmobiliaria S.A., para financiar el desarrollo de sus proyectos de construcción inmobiliaria. Las instituciones financieras que realizan confirming con Besalco Inmobiliaria S.A., son de primer orden, y corresponden a instituciones financieras bancarias. El registro de estas operaciones se realiza en función de quien es la receptora de documento (factura). La compañía receptora del documento (Besalco Inmobiliaria S.A.) al momento de generarse la operación de Confirming registra un pasivo financiero en contra de la institución financiera que ha financiado la operación, la cual se extingue al minuto de realizar la cancelación por parte de ésta en los plazos señalados en los respectivos contratos. Los costos financieros se registran en el estado de resultados clasificada como costos financieros.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(4) Saldos y transacciones con partes relacionadas

(a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut	Sociedades	Naturaleza de la relación	Moneda	2019		2018	
				Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
76.175.731-8	Inmobiliaria La Ballena S.A.	Coligada	Pesos	-	-	378.211	-
76.175.731-8	Inmobiliaria La Ballena S.A.	Coligada	UF	75.307	-	374.520	-
76.074.618-5	FIP La Ballena	Coligada	UF	-	2.021.796	-	501.814
Totales				<u>75.307</u>	<u>2.021.796</u>	<u>752.731</u>	<u>501.814</u>

(b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Rut	Sociedades	Naturaleza de la relación	Moneda	2019		2018	
				Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
92.434.000-2	Besalco S.A.	Matriz	UF	1.259.598	14.989.599	694.762	6.252.852
92.434.000-2	Besalco S.A.	Matriz	Pesos	681	-	1.861.227	-
92.434.000-2	Besalco S.A.	Matriz	Pesos	-	-	174.318	-
76.175.731-8	Inmobiliaria La Ballena S.A.	Coligada	UF	8.504	-	-	-
76.035.225-K	FIP La Ballena (Aportantes)	Coligada	UF	-	885.515	-	1.004.199
96.791.480-0	Inv. e Inm. Sur Sur S.A.	Coligada	UF	-	26.017	-	25.333
76.120.825-K	FIP Inversiones Uno	Indirecta	UF	311.924	3.051.892	-	3.716.392
76.919.650-1	Marbella Chile S.A.	Indirecta	UF	-	-	-	645.953
76.751.470-0	Inmobiliaria SAE 01 S.A	Indirecta	UF	-	9.739	-	9.483
78.104.870-4	Inver.y Servicios Hartwig y Cía	Indirecta	UF	-	1.607.955	-	905.074
76.232.086-K	Inversiones Familiares BV	Indirecta	UF	-	293.008	-	285.306
Totales				<u>1.580.707</u>	<u>20.863.725</u>	<u>2.730.307</u>	<u>12.844.592</u>

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(4) Saldos y transacciones con partes relacionadas, continuación

(b) Transacciones significativas con entidades relacionadas

	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	2019		2018	
				Monto M\$	Efecto en Resultado M\$	Monto M\$	Efecto en Resultado M\$
92.434.000-2	Besalco S.A.	Matriz	Préstamos obtenidos	55.006.082	-	42.717.124	-
			Préstamos pagados	(47.086.896)	(683.375)	(25.973.000)	(149.441)
			Gastos administración	(976.951)	(976.951)	(955.882)	(955.882)
			Arriendo Ebro	(99.933)	(99.933)	(95.536)	(95.536)
			Reembolso gastos	(8.522)	(6.759)	(6.759)	(6.759)
			Gastos legales	(15.708)	(15.708)	(15.708)	(15.708)
			Dividendos provisorios	4.480.688	-	1.861.228	-
			Dividendos pagados	6.204.095	-	4.626.559	-
76.074.618-5	Inmobiliaria La Ballena S.A.	Coligada	Retenciones	-	-	-	-
			Estado de pagos	-	-	3.226.655	390.510
			Dividendos Recibidos	1.999.941	-	-	-
76.036.865-2	FIP Marbella Chile	Indirecta	Aporte capital de trabajo	(645.445)	-	35.292	-
			Dividendos Pagados	(454.899)	-	-	-
79.094.571-4	Inmobiliaria Piedra Roja 1468	Indirecta	Aporte capital de trabajo	-	-	-	-
76.120.825-k	FIP Inversiones UNO	Indirecta	Aporte capital	-	-	-	-
			Devolución de aportes	(757.017)	-	(404.361)	-
76.074.618-5	FIP La Ballena	Coligada	Abono deuda	1.401.991	-	-	-
78.104.870-4	Inv. y Servicios Hartwig y Cía	Indirecta	Aportes	671.669	-	325.955	-
76.232.086-K	Inversiones Familiares BV	Indirecta	Aportes	(42.891)	-	(42.891)	-

Las transacciones entre partes relacionadas son realizadas a precios de mercado.

No hubo garantías entregadas ni recibidas por cuentas por cobrar o pagar de partes relacionadas.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen otras transacciones significativas realizadas con entidades relacionadas que revelar.