

BESALCO INMOBILIARIA S.A.

Estados financieros consolidados resumidos por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 e informe del auditor independiente

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

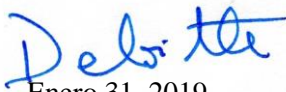
A los señores Accionistas y Directores
de BESALCO S.A.

Como auditores externos de Besalco S.A., hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, sobre los que informamos con fecha 31 de enero de 2019. 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.

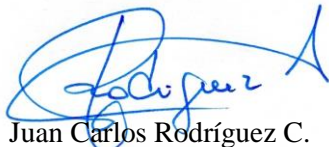
La preparación de tales estados financieros consolidados en forma resumida que incluye los criterios contables aplicados y las transacciones con partes relacionadas, es responsabilidad de la Administración de Besalco S.A.

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 2018 y 2017.

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 31, 2019
Santiago, Chile



Juan Carlos Rodríguez C.
RUT: 10.024.147-1

BESALCO S.A.

Estado Financieros Consolidados Resumidos

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 Resumidos

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 2018 y 2017

| Activos | 2018 | 2017 |
|---|--------------------|--------------------|
| | MS | MS |
| Activo corriente: | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 2.766.572 | 345.136 |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | 28.273.766 | 9.468.797 |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas | 752.731 | 10.561.638 |
| Inventarios | 76.563.106 | 69.654.829 |
| Activos por impuestos | 4.562.064 | 1.272.832 |
| Total activo corriente | <u>112.918.239</u> | <u>91.303.232</u> |
| Activo no corriente: | | |
| Derechos por cobrar no corrientes | 3.031 | 3.031 |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes | 501.814 | 1.243.639 |
| Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación | 4.991.522 | 4.594.910 |
| Inventarios , no corrientes | 9.599.022 | 13.314.414 |
| Propiedades, plantas y equipos | 386.332 | 233.658 |
| Activos por impuestos diferidos | 4.962.031 | 4.372.723 |
| Total activo no corriente | <u>20.443.752</u> | <u>23.762.375</u> |
| Total activos | <u>133.361.991</u> | <u>115.065.607</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 2018 y 2017

| Pasivos y patrimonio neto | 2018 | 2017 |
|---|-------------|-------------|
| | MS | MS |
| Pasivo corriente: | | |
| Otros pasivos financieros | 48.396.746 | 38.737.427 |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 8.949.696 | 9.441.314 |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas | 2.730.308 | 863.019 |
| Otras provisiones | 779.288 | 731.076 |
| Pasivos por impuestos | 1.374.023 | 92.139 |
| Beneficios a los empleados | 309.867 | 338.055 |
| Otros pasivos no financieros | 6.300.850 | 8.241.422 |
| Total pasivo corriente | 68.840.778 | 58.444.452 |
| Pasivo no corriente: | | |
| Otros pasivos financieros, no corrientes | 12.670.584 | 12.914.735 |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes | 12.844.592 | 6.707.338 |
| Otras provisiones, no corrientes | 1.022.961 | 624.412 |
| Beneficios a los empleados, no corrientes | 233.024 | 183.536 |
| Pasivo por impuesto diferido | 1.972.039 | 1.917.141 |
| Total pasivo no corriente | 28.743.200 | 22.437.162 |
| Pasivos totales | 97.583.978 | 80.791.614 |
| 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 | 4.603.024 | 4.197.596 |
| Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora | 34.709.932 | 34.304.504 |
| Participaciones no controladoras | 1.068.081 | (30.511) |
| Total patrimonio | 35.778.013 | 34.273.993 |
| Total patrimonio y pasivos | 133.361.991 | 115.065.607 |

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 ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

| Estado de resultado | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Ingresos de actividades ordinarias | 52.098.381 | 73.483.857 |
| Costo de ventas | (38.148.570) | (60.483.585) |
| Ganancia bruta | <u>13.949.811</u> | <u>13.045.272</u> |
| Gastos de administración | (3.038.209) | (2.864.918) |
| Otras pérdidas | - | (394.083) |
| Ingresos financieros | 88.816 | 135.389 |
| Costos financieros | (1.114.799) | (1.811.745) |
| Participación en ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación | 396.612 | 926.978 |
| Resultados por unidades de reajuste | (794.525) | (598.226) |
| Ganancia antes de impuesto | <u>9.487.706</u> | <u>8.438.667</u> |
| Gastos por impuesto a las ganancias | (2.238.887) | (2.020.649) |
| Ganancia | <u>7.248.819</u> | <u>6.418.018</u> |
| Ganancia atribuible a: | | |
| Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora | 6.204.095 | 5.624.912 |
| Ganancia atribuible a participaciones no controladoras | 1.044.724 | 793.106 |
| Ganancia | <u>7.248.819</u> | <u>6.418.018</u> |

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 ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

| Estado de otros resultados integrales | 2018 | 2017 |
|---|------------------|------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Ganancia | 7.248.819 | 6.418.018 |
| 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>7.248.819</u> | <u>6.418.018</u> |
| Resultado integral atribuible a: | | |
| Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora | 6.204.095 | 5.624.912 |
| Resultado de integral atribuible a participaciones no controladoras | <u>1.044.724</u> | <u>793.106</u> |
| Total resultado integral | <u>7.248.819</u> | <u>6.418.018</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 ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

| Año 2018 | Capital emitido M\$ | Otras reservas varias M\$ | Otras reservas total M\$ | Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$ | Patrimonio | | Patrimonio total M\$ |
|--|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--|---|---|----------------------------|
| | | | | | atribuible a los propietarios de la controladora M\$ | Participaciones no controladoras M\$ | |
| Saldo al 1 de enero de 2017 | 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 |
| Año 2017 | | | | | | | |
| Saldo al 1 de enero de 2016 | 30.106.908 | - | - | 7.613.840 | 37.720.748 | (970.140) | 36.750.608 |
| Resultado integral | | | | | | | |
| Ganancia/(pérdida) | - | - | - | 5.624.912 | 5.624.912 | 793.106 | 6.418.018 |
| Resultado integral | | | | 5.624.912 | 5.624.912 | 793.106 | 6.418.018 |
| Emisión de patrimonio | | | | | | | |
| Dividendos | - | - | - | (9.041.156) | (9.041.156) | - | (9.041.156) |
| Incremento/disminución) por transferencia y otros cambios | - | - | - | - | - | 146.523 | 146.523 |
| Total de cambios en patrimonio | - | - | - | (3.416.244) | (3.416.244) | 939.629 | (2.476.615) |
| Saldo final al 31 de diciembre de 2017 | 30.106.908 | - | - | 4.197.596 | 34.304.504 | (30.511) | 34.273.993 |

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 2018 y 2017

| Estado de flujos de efectivo | 2018 | 2017 |
|---|---------------------|---------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Flujos de efectivo procedentes de/ (utilizados en) actividades de operación: | | |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestaciones de servicios | 32.043.297 | 78.865.905 |
| Pagos a proveedores por suministro de bienes y servicios | (37.564.646) | (43.383.872) |
| Pagos a y por cuenta de los empleados | (9.693.844) | (8.521.471) |
| Intereses pagados | (1.348.151) | (1.512.602) |
| Intereses recibidos | 28.839 | 26.631 |
| Impuestos a las ganancias reembolsados/(pagados) | (653.071) | (3.174.733) |
| Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación | <u>(17.187.576)</u> | <u>22.299.858</u> |
| Flujos de efectivo procedentes de/ (utilizados en) actividades de inversión: | | |
| Compras de propiedades, plantas y equipos | (16.045) | (79.299) |
| Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión | <u>(16.045)</u> | <u>(79.299)</u> |
| Flujos de efectivo procedentes de/ (utilizados en) actividades de financiación: | | |
| Importes procedentes de préstamos de corto plazo | 3.907.442 | 14.963.147 |
| Importes procedentes de préstamos de largo plazo | 19.313.515 | 16.601.730 |
| Préstamos de entidades relacionadas | 42.717.124 | 39.808.638 |
| Pagos de préstamos | (15.541.678) | (45.515.796) |
| Pagos de préstamos a entidades relacionadas | (26.144.787) | (38.022.653) |
| Dividendos pagados | (4.626.559) | (10.431.310) |
| Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación | <u>19.625.057</u> | <u>(22.596.244)</u> |
| Incremento/(disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo | 2.421.436 | (375.685) |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio | <u>345.136</u> | <u>720.821</u> |
| Efectivo y equivalentes al efectivo, estado de flujos de efectivo, saldo final | <u>2.766.572</u> | <u>345.136</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 2018 y 2017

(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:

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Besalco Inmobiliaria S.A. y filiales | 507 | 871 |
| Totales | 507 | 871 |

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(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 A.4.2, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), antes Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), con fecha 3 de mayo de 2013. Los estados financieros consolidados resumidos de Besalco Inmobiliaria S.A. 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 2018 y 2017.

Estos estados financieros resumidos han sido preparados considerando las Normas Internacionales de Información Financieras 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 ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estados de resultados integrales: por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo: por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

(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 2018 y 2017

(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 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.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Bases de preparación, continuación

(e) Uso de estimaciones y juicios, continuación

(iii) Instrumentos financieros

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 son clasificados como activos financieros a valor razonable con efecto en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento o activos financieros disponibles para la venta, según corresponda.

(iv) 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.

(v) 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 consolidado 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 2018 y 2017

(2) Bases de preparación, continuación

(f) Presentación de estados financieros

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

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

La Sociedad y sus filiales han optado por presentar sus estados de flujo de efectivo de acuerdo al método directo.

(g) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados resumidos 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 | | | |
|--------------|---|-----------------------------|-----------|--------|--------|
| | | 2018 | | 2017 | |
| | | 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 2018 y 2017

(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.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(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 de la Participaciones. 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 descontinúa el método de la participación 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 2018 y 2017

(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 en el rubro de Diferencia de cambio.

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 diferencias son registradas con cargo o abono a resultados integrales en el rubro de Resultado por unidades de reajustes.

(d) Instrumentos financieros

(i) Instrumentos financieros no derivados

Los instrumentos financieros no derivados abarcan inversiones en capital y títulos de deuda, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, efectivo y equivalentes al efectivo, préstamos y financiamientos y acreedores por venta y otras cuentas por pagar. Los instrumentos financieros no derivados son reconocidos inicialmente al valor razonable más, en el caso de instrumentos que no estén al valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles a la transacción. Posterior al reconocimiento inicial, los instrumentos financieros no derivados son valorizados como se describe a continuación:

(i.1) Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo abarcan los saldos de efectivo, los depósitos a la vista e inversiones en documentos con pacto de retrocompra. Los sobregiros bancarios que son reembolsables sin restricciones y que forman parte integral de la administración de efectivo del grupo, se incluyen como componentes del efectivo y equivalentes al efectivo para propósitos del estado de flujos de efectivo.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(3) Políticas contables significativas, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(i) Instrumentos financieros no derivados, continuación

(i.2) Préstamos y cuentas por cobrar

Son valorizados al costo amortizado. Corresponden a activos financieros no derivados con pagos fijos y determinables, que no son cotizados en un mercado activo. Surgen de operaciones de préstamo de dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta a cobrar y, además, no están dentro de las siguientes categorías:

- Aquellas en las cuales se tiene la intención de vender inmediatamente en un futuro próximo y que son mantenidas para su comercialización.
- Aquellas designadas en su reconocimiento inicial como disponibles para la venta.

Aquellas mediante las cuales el tenedor no pretende parcialmente recuperar sustancialmente toda su inversión inicial por otras razones distintas al deterioro del crédito y, por lo tanto, deben ser clasificadas como disponibles para la venta.

Estos activos son incluidos como activos a valor corriente con excepción de aquellos cuyo vencimiento es superior a un año los que son presentados como activos no corrientes.

(ii) Instrumentos financieros derivados

La Sociedad y sus filiales en el caso de ser requerido, tomaría 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:

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(3) Políticas contables significativas, continuación

(d) Instrumentos financieros, continuación

(ii) Instrumentos financieros derivados, continuación

(ii.1) 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 período 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 resultados integrales.

La Sociedad y sus filiales también evalúan 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.

(iii) Capital social

(iii.1) 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.

(iii.2) Capital social preferencial

La Sociedad al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no posee acciones preferentes.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(3) Políticas contables significativas, continuación

(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 dismantelar, 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.

(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.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(3) Políticas contables significativas, continuación

(e) Propiedades, plantas y equipos, continuación

(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 2018 y 2017

(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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017

(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 2018 y 2017

(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 2018 y 2017

(3) Políticas contables significativas, continuación

(j) Reconocimiento de ingresos de contratos con clientes

El Grupo reconoce sus ingresos provenientes de contratos con clientes cuando (o a medida que) satisface sus obligaciones de desempeño mediante la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos a sus clientes.

Los ingresos reconocidos para cada una de sus obligaciones de desempeño se miden al valor de la contraprestación a la que el Grupo espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos.

Considerando lo anterior, el Grupo reconoce sus ingresos de acuerdo a lo siguiente:

a) Ingresos por servicios de obras civiles y construcciones

El Grupo, a través de su segmento de obras civiles y construcción provee una amplia gama de servicios de construcción de obras civiles de edificios de uso comercial, montaje industrial y otros servicios de especialidades asociados a procesos de la industria de la minería.

Los contratos con mandantes incluyen la prestación de una serie de actividades y servicios que incluyen ingeniería, diseño, provisión de materiales, instalación de equipos, etc. en donde el Grupo provee un importante servicio de integración de tales actividades y servicios. Por tal razón los servicios y bienes comprometidos en los contratos conforman una única obligación de desempeño.

El Grupo reconoce los ingresos por estos contratos porque satisface sus obligaciones de desempeño a través del tiempo en la creación o mejora de un activo que el mandante controla a medida que se crea o mejora dichos activos.

El grupo puede operar a través de dos tipos de contratos de construcción:

Contratos de precio fijo: donde el contratista acordó un precio fijo, o cantidad fija por unidad de producto, y en algunos casos tales precios están sujetos a cláusulas de revisión si aumentan los costos.

Contratos de margen sobre el costo: en el cual el contratista recibe el reembolso de los costos permisibles definidos en el contrato, efectuados por cuenta del cliente, más un porcentaje de estos costos o un honorario fijo.

Respecto de los incumplimientos y/o multas asociadas en la ejecución de contratos con terceros, estos se reconocen al momento de conocerse y afectan la proyección de resultados de la Obra considerando para estos efectos las provisiones de costos necesarias.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(3) Políticas contables significativas, continuación

(j) Reconocimiento de ingresos de contratos con clientes, continuación

En el caso de contratos a suma alzada o precio fijo, el grado de transferencia de los bienes y servicios comprometidos en el contrato se mide en función de los costos incurridos a la fecha en comparación con los costos totales proyectados (grados de avance de la obra). Adicionalmente cuando existe clara evidencia de que el avance físico es mayor a los costos reales incurridos la sociedad reconoce como ingreso el avance físico.

La medición del grado de avance de la obra a través de los costos incurrido es considerada, en general, una adecuada estimación del grado de satisfacción de las obligaciones con el cliente. No obstante lo anterior, en el proceso de tal estimación resultan de gran importancia tanto la revisión de los costos proyectados del contrato así como la identificación de costos incurridos de materiales y equipos significativos que aún no hayan sido instalados. Estos últimos, en caso de existir, son excluidos de la medición del grado de avance.

El Grupo revisa mensualmente las proyecciones de costos y ajusta sus estimaciones si las circunstancias lo requieren, ajustando el margen del contrato. En el caso que como resultado de las proyecciones de costos totales se estime que estos superaran los ingresos del contrato (margen negativo), se reconoce la pérdida proyectada inmediatamente en resultados.

Los contratos por servicios de construcción consideran normalmente el pago, al inicio del contrato, de anticipos por parte de los mandantes, los cuales son descontados de los estados de pago que se emiten mensualmente por el avance de los servicios. Los anticipos representan un ingreso recibido por servicios aun no prestados y se presentan netos de las cuentas por cobrar por servicios prestados. Cuando para un contrato la cuenta por cobrar supera el monto del anticipo aplicable, el saldo neto se presenta en el activo en el rubro Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar. Por su parte, si el monto del anticipo es mayor que la cuenta por cobrar registrada por servicios prestados, el saldo neto se presenta en el pasivo Otros Pasivos no Financieros. La porción del anticipo que se espera sea aplicable a estados de pago que se estima sean emitidos después de 12 meses, se presenta como otros pasivos no financieros no corriente.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(3) Políticas contables significativas, continuación

(j) Reconocimiento de ingresos de contratos con clientes, continuación

Los contratos con clientes por servicios de construcción pueden estar sujetos a cambios en especificaciones y requerimientos de los mandantes, así como también, cambios en las circunstancias de la obra enfrentadas por el contratista. El Grupo considera que un cambio en el contrato existe cuando las partes aprueban un cambio que les crea nuevos derechos y obligaciones exigibles en el contrato, o bien cambios en los existentes. La modificación de un contrato podría aprobarse por escrito, acuerdo oral o de forma implícita por las prácticas tradicionales del negocio. Es común en la industria que el acuerdo sobre estos cambios este sujeto a negociaciones o disputas que podrían resolverse en periodos posteriores, estando sometidas a un alto grado de incertidumbre. El Grupo considera, al cierre de cada periodo, el estado de las negociaciones y su antigüedad, para efectos de evaluar si un cambio será o no aprobado por la contraparte.

b) Ingresos por ventas de viviendas

Los ingresos generados en el segmento Inmobiliaria se reconocen, en un punto en el tiempo, cuando se firman las respectivas escrituras de compraventa de las viviendas. El Grupo estima que es este el punto donde el cliente obtiene sustancialmente el control sobre la unidad adquirida, por tanto se satisface la obligación de desempeño.

Es práctica común en el mercado inmobiliario que los clientes efectúen promesas de compra sobre los inmuebles efectuando un pago que será imputado al valor de la vivienda al momento de firmar la escritura de compraventa. Los montos recibidos sobre tales promesas son reconocidos como un ingreso anticipado, siendo presentado en el rubro Otros Pasivos no Financieros. Se incluye en la porción no corriente a todas las promesas cuyas escrituras se estime se efectúen en un plazo superior a 12 meses contados desde la fecha de cierre del período respectivo.

(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.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(3) Políticas contables significativas, continuación

(I) 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.

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.

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas de Criterios Contables Aplicados a los Estados Financieros Consolidados Resumidos al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(3) Políticas contables significativas, continuación

(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.

(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 Resumidos
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(4) Saldos y transacciones con partes relacionadas

(a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

| Rut | Sociedades | Naturaleza de la relación | Moneda | 2018 | | 2017 | |
|--------------|------------------------------|---------------------------|--------|----------------|------------------|-------------------|------------------|
| | | | | Corriente M\$ | No corriente M\$ | Corriente M\$ | No corriente M\$ |
| 92.434.000-2 | Besalco S.A. | Matriz | Pesos | - | - | 9.647.224 | - |
| 76.175.731-8 | Inmobiliaria La Ballena S.A. | Asociada | Pesos | 378.211 | - | 281.413 | - |
| 76.175.731-8 | Inmobiliaria La Ballena S.A. | Asociada | UF | 374.520 | - | 633.001 | 1.243.639 |
| 76.074.618-5 | FIP La Ballena | Asociada | UF | - | 501.814 | - | - |
| Totales | | | | <u>752.731</u> | <u>501.814</u> | <u>10.561.638</u> | <u>1.243.639</u> |

(b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

| Rut | Sociedades | Naturaleza de la relación | Moneda | 2018 | | 2017 | |
|--------------|----------------------------------|---------------------------|--------|------------------|-------------------|----------------|------------------|
| | | | | Corriente M\$ | No corriente M\$ | Corriente M\$ | No corriente M\$ |
| 92.434.000-2 | Besalco S.A. | Matriz | UF | 694.762 | 6.252.852 | - | - |
| 92.434.000-2 | Besalco S.A. | Matriz | Pesos | 2.035.543 | - | 775.758 | - |
| 76.175.731-8 | Inmobiliaria La Ballena S.A. | Asociada | UF | - | - | 33.392 | - |
| 76.035.225-K | FIP La Ballena(Aportantes) | Asociada | UF | - | 1.004.199 | - | 1.101.473 |
| 96.791.480-0 | Inv. eInm. Sur Sur S.A. | Coligada | UF | - | 25.333 | - | 24.627 |
| 76.120.825-K | FIP Inversiones Uno | Indirecta | UF | - | 3.716.392 | 53.869 | 3.979.905 |
| 76.919.650-1 | Marbella Chile S.A. | Indirecta | UF | - | 645.953 | - | 592.872 |
| 76.751.470-0 | Inmobiliaria SAE 01 S.A | Indirecta | UF | - | 9.483 | - | 44.207 |
| 78.104.870-4 | Inver.y Servicios Hartwig y Cía. | Indirecta | UF | - | 905.074 | - | 644.016 |
| 76.232.086-K | Inversiones Familiares BV | Indirecta | UF | - | 285.306 | - | 320.238 |
| Totales | | | | <u>2.730.308</u> | <u>12.844.592</u> | <u>863.019</u> | <u>6.707.338</u> |

BESALCO INMOBILIARIA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Resumidos
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(4) Saldos y transacciones con partes relacionadas, continuación

(b) Transacciones significativas con entidades relacionadas

| | Sociedad | Naturaleza de la relación | Descripción de la transacción | 2018 | | 2017 | |
|--------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|-------------------------------|
| | | | | Monto M\$ | Efecto en Resultado M\$ | Monto M\$ | Efecto en Resultado M\$ |
| 92.434.000-2 | Besalco S.A. | Matriz | Préstamos obtenidos | 42.717.124 | - | 38.808.638 | - |
| | | | Préstamos pagados | (25.973.000) | 149.441 | (39.022.653) | 202.591 |
| | | | Gastos administración | (955.882) | (955.882) | (974.377) | (974.377) |
| | | | Arriendo Ebro | (95.536) | (95.536) | (93.467) | (93.467) |
| | | | Reembolso gastos | (6.759) | (6.759) | (7.425) | (6.239) |
| | | | Gastos legales | (15.708) | (15.708) | (15.708) | (13.200) |
| | | | Dividendos provisorios | 1.861.228 | - | 689.121 | - |
| | | | Dividendos pagados | 4.626.559 | - | 10.431.310 | - |
| 76.074.618-5 | Inmobiliaria La Ballena S.A. | Asociada | Retenciones | - | - | 278.943 | - |
| | | | Estado de pagos | 3.226.655 | 390.510 | 5.578.715 | 390.510 |
| 76.036.865-2 | FIP Marbella Chile | Indirecta | Aporte capital de trabajo | 35.292 | - | 13.555 | - |
| 79.094.571-4 | Inmobiliaria Piedra Roja 1468 | Indirecta | Aporte capital de trabajo | - | - | (837.203) | - |
| 76.120.825-k | FIP Inversiones UNO | Indirecta | Aporte capital | - | - | 74.523 | - |
| | | | Devolución de aportes | (404.361) | - | (231.443) | - |
| 76.074.618-5 | FIP La Ballena | Asociada | Abono deuda | - | - | 338.635 | - |
| 78.104.870-4 | Inv. y Servicios Hartwig y Cía. | Indirecta | Aportes | 325.955 | - | 644.016 | - |
| 76.232.086-K | Inversiones Familiares BV | Indirecta | Aportes | (42.891) | - | 320.238 | - |

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 2018 y 2017 no existen otras transacciones significativas realizadas con entidades relacionadas que revelar.