



DESARROLLOS INMOBILIARIOS LIRQUÉN
S.A.
ESTADOS FINANCIEROS BÁSICOS ANUALES

Correspondiente al ejercicio terminado al
31 de diciembre de 2015.

- Informe de los Auditores independientes
- Estados Financieros Básicos



EY Chile
Avda. Presidente
Riesco 5435, piso 4,
Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

Informe de los Auditores Independientes

Señores
Accionistas y Directores
Puertos y Logística S.A.

Como auditores externos de Puertos y Logística S.A., hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, sobre los que informamos con fecha 4 de marzo de 2016. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30 (actualizada), Sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), de la afiliada Desarrollos Inmobiliarios Lirquén S.A. 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 en forma resumida que incluye los criterios contables aplicados y las transacciones con partes relacionadas, es responsabilidad de la Administración de Puertos y Logística S.A.

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” de Desarrollos Inmobiliarios Lirquén S.A. adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Puertos y Logística S.A. al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Los estados financieros en forma resumida de la afiliada Desarrollos Inmobiliarios Lirquén S.A. al 31 de diciembre de 2015 y 2014, para efectos de consolidación con su matriz Puertos y Logística S.A., como se indica en Nota 2.2, han sido preparados de acuerdo con instrucciones y normas de la SVS, considerando el Oficio Circular N° 856 el cual instruye registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio las diferencias de activos y pasivos por impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento de tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, cambiando el marco de preparación de información financiera aplicado hasta el año anterior.

Sin embargo, no obstante que fueron preparados sobre las mismas bases de contabilización, los estados consolidados de resultados integrales y la conformación de los correspondientes estados consolidados de cambios en el patrimonio por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, en lo referido al registro de diferencias de activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos, no son comparativos de acuerdo a lo explicado en el párrafo anterior.



Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N° 30 (actualizada), Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la SVS y se relaciona exclusivamente con Puertos y Logística S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Superintendencia de Valores y Seguros, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M Borowski', is positioned above the printed name.

Marek Borowski

EY LTDA.

Santiago, 8 de marzo de 2016

DESARROLLOS INMOBILIARIOS LIRQUÉN S.A.

Estado de situación financiera básico clasificado
al 31 de diciembre de 2015 y 2014.
(En miles de Dólares; MUS\$)



ACTIVOS	31/12/2015 MUS\$	31/12/2014 MUS\$
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al Efectivo	6.756	3.312
Otros activos financieros	0	1.716
Otros activos no financieros	119	54
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	45	83
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	741	154
Activos por impuestos	987	605
Total activos corrientes	8.648	5.924
Activos no corrientes		
Propiedades, planta y equipo, neto	53.108	53.136
Propiedad de inversión	3.984	4.068
Total activos no corrientes	57.092	57.204
TOTAL ACTIVOS	65.740	63.128

DESARROLLOS INMOBILIARIOS LIRQUÉN S.A.

Estado de situación financiera básico clasificado
al 31 de diciembre de 2015 y 2014.
(En miles de Dólares; MUS\$)



PATRIMONIO Y PASIVOS	31/12/2015 MUS\$	31/12/2014 MUS\$
Pasivos corrientes		
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	110	72
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	23	0
Otras provisiones a corto plazo	4	0
Pasivos por Impuestos corrientes	1.137	1.072
Otros pasivos no financieros corrientes	54	114
Total pasivos corrientes	1.328	1.258
Pasivos no corrientes		
Pasivo por impuestos diferidos	5.114	3.770
Total pasivos no corrientes	5.114	3.770
Patrimonio		
Capital Emitido	18.879	18.879
Ganancias (pérdidas) acumuladas	40.419	39.221
Patrimonio atribuible a los propietarios	59.298	58.100
Participaciones no controladoras		
Total Patrimonio	59.298	58.100
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	65.740	63.128

Estados de resultados básicos por función
 Por los ejercicios acumulado al 31 de diciembre de 2015 y 2014.
 (En miles de Dólares; MUS\$)

Estado de Resultados	01/01/2015 al 31/12/2015 MUS\$	01/01/2014 al 31/12/2014 MUS\$
Ingresos de actividades ordinarias	6.872	6.663
Costo de ventas	(1.688)	(1.634)
Ganancia Bruta	5.184	5.029
Gastos de administración	(651)	(233)
Otras ganancias (pérdidas)	(14)	(276)
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	4.519	4.520
Ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado	233	57
Diferencias de cambio	(1.171)	(276)
Resultados por unidades de reajuste	21	18
Ganancia (Pérdida) antes de Impuesto	3.602	4.319
Gasto por impuestos a las ganancias	(2.368)	(1.745)
Ganancia (Pérdida) procedente de operaciones continuadas	1.234	2.574
Ganancia (Pérdida)	1.234	2.574
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	1.234	2.574
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	0	0
Ganancia (Pérdida)	1.234	2.574
Ganancias por acción, básica		
Ganancia (Pérdida) por acción básicas (US\$/acc)	0,0162	0,0339
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	0,0162	0,0339
Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas	0	0
Ganancia (Pérdida) Diluidas por Acción	0,0162	0,0339
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas	0,0162	0,0339
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas	0	0

DESARROLLOS INMOBILIARIOS LIRQUÉN S.A.

Estados de resultados básicos integrales
Por los ejercicios acumulado al 31 de diciembre de 2015 y 2014.
(En miles de Dólares; MUS\$)



Estado del resultado integral		
	01/01/2015 al 31/12/2015 MUS\$	01/01/2014 al 31/12/2014 MUS\$
Ganancia	1.234	2.574
Otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	1.234	2.574
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	1.234	2.574
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	0	0
Resultado integral total	1.234	2.574

DESARROLLOS INMOBILIARIOS LIRQUÉN S.A.

Estado de Flujo de Efectivo Individual , Método Directo
 Por los ejercicios acumulado al 31 de diciembre de 2015 y 2014.
 (En miles de Dólares; MUS\$)



Flujos de Efectivo netos de (Utilizados en) Actividades de Operación		
	31/12/2015 MUS\$	31/12/2014 MUS\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	7.349	7.196
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.398)	(739)
Otros pagos por actividades de operación	(1.000)	(1.026)
Intereses recibidos	234	57
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(1.130)	(63)
Otras entradas (salidas) de efectivo	1	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	4.056	5.425
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras de propiedades, planta y equipo	(1.263)	(250)
Otras entradas (salidas) de efectivo	1.593	(1.836)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	330	(2.086)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	0	0
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	4.386	3.339
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(942)	(27)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	3.444	3.312
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	3.312	0
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	6.756	3.312

DESARROLLOS INMOBILIARIOS LIRQUÉN S.A.

Estado de cambios en el Patrimonio
por los ejercicios terminado al 31 de diciembre 2015 y 2014
(En miles de Dólares; MUS\$)



	Capital emitido MUS\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas MUS\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora MUS\$	Participaciones no controladoras MUS\$	Patrimonio total MUS\$
Saldo Inicial ejercicio actual al 01/01/2015	18.879	39.221	58.100	0	58.100
Cambios en patrimonio					
Resultado Integral					
Ganancia (pérdida)		1.234	1.234		1.234
Otro resultado integral			0		0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		(36)	(36)		(36)
Total de cambios en patrimonio	0	1.198	1.198	0	1.198
Saldo Final ejercicio Actual 31/12/2015	18.879	40.419	59.298	0	59.298

	Capital emitido MUS\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas MUS\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora MUS\$	Participaciones no controladoras MUS\$	Patrimonio total MUS\$
Saldo Inicial ejercicio anterior al 01/01/2014	18.879	37.465	56.344	0	56.344
Cambios en patrimonio					
Resultado Integral					
Ganancia (pérdida)		2.574	2.574		2.574
Otro resultado integral			0		0
Dividendos			0		0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		(818)	(818)		(818)
Total de cambios en patrimonio		1.756	1.756		1.756
Saldo Final ejercicio Anterior al 31/12/2014	18.879	39.221	58.100	0	58.100

ÍNDICE

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL.....	11
NOTA 2 - RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES	11
2.1 BASES DE PREPARACIÓN Y EJERCICIO.....	11
2.2 BASES DE PRESENTACIÓN.....	12
2.3 TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA	12
2.3.1 Moneda de presentación y moneda funcional	12
2.3.2 Transacciones y saldos.....	12
2.4 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	13
2.5 PROPIEDADES DE INVERSIÓN	14
2.6 ACTIVOS FINANCIEROS.....	14
2.6.1 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.....	14
2.6.2 Préstamos y cuentas a cobrar.....	15
2.6.3 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.....	15
2.7 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	15
2.8 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	15
2.8.1 Derivados implícitos.....	16
2.9 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	16
2.10 CAPITAL EMITIDO.....	16
2.11 ACREEDORES COMERCIALES	16
2.12 PASIVOS FINANCIEROS	16
2.13 IMPUESTO A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS	17
2.14 PROVISIONES.....	17
2.15 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS	17
2.16 CLASIFICACIÓN DE SALDOS EN CORRIENTE Y NO CORRIENTE	18
2.17 GANANCIAS (PÉRDIDAS) POR ACCIÓN.....	18
2.18 GASTOS POR SEGUROS DE BIENES Y SERVICIOS.....	18
2.19 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	19
2.20 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO CON NIIF	19
2.21 RECLASIFICACIONES	19
NOTA 3 - INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS	19
3.1 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS	20
3.1.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.....	20
3.1.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas.....	20
3.1.3 Transacciones más significativas y sus efectos en resultados	20

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2015 y 2014.

(En miles de dólares)

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL

Desarrollos Inmobiliarios S.A. (Cerrada), fue constituida, según escritura pública de fecha 21 de Abril de 2014, ante Notario Público suplente de Santiago doña Verónica Torrealba Costabal. Su objetivo social es la adquisición, a cualquier título, de bienes raíces, su explotación bajo la forma de subdivisiones o loteamientos, arrendamientos, compraventa y enajenaciones a cualquier título; el desarrollo de toda clase de proyectos inmobiliarios.

Con fecha 14 de marzo de 2014, mediante la Sexta Junta Extraordinaria de Accionistas otorgada en la Notaria Pública de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, se procedió a aprobar la división de Portuaria Lirquén S.A. (Cerrada) entre ella misma, que subsistirá como continuadora legal con su mismo nombre y personalidad jurídica y una nueva sociedad anónima cerrada, denominada Desarrollos Inmobiliarios Lirquén S.A. (Cerrada), que se constituyó al efecto y que tiene personalidad jurídica propia y distinta de la Sociedad dividida. La división se produjo con efectos financieros y tributarios a partir del 1° de enero de 2014.

El domicilio de la sociedad se encuentra en Recinto Portuario S/N Lirquén, Comuna de Penco, Concepción.

NOTA 2 - RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros individual se presenta a continuación. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2015 y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros, con excepción de la aplicación del Oficio Circular N° 856 emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros referido al reconocimiento de impuestos diferidos.

2.1 BASES DE PREPARACIÓN Y EJERCICIO

Los presentes estados financieros individual de Desarrollos Inmobiliarios S.A. (Cerrada) corresponden al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 y han sido preparados de acuerdo a las Normas de la Superintendencia de Valores y Seguros que son similares a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"), con excepción de la aplicación del Oficio Circular N°856 emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros referido al reconocimiento de impuestos diferidos.

En lo demás estos estados financieros se presentan sobre una base consistente con los criterios utilizados en el período anterior.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Desarrollos Inmobiliarios S.A. (Cerrada) al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los resultados integrales de las operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico, con excepción, de acuerdo a NIIF, de aquellos activos y pasivos que se registran a valor razonable.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requiere el uso de estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos durante el ejercicio reportado. Estas estimaciones están basadas en el mejor saber y entender de la Administración sobre los montos reportados, eventos o acciones.

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

1. La valorización de activos como es el caso de la estimación de la vida útil de las propiedades, planta y equipo.
2. La determinación de pérdidas de deterioro.
3. Las estimaciones de valor razonable de los instrumentos financieros.
4. Estimaciones de provisiones.
5. Determinación de impuestos diferidos.
6. Estimaciones de contingencias.

A pesar que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificar las estimaciones en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos de dichos cambios en las estimaciones en los correspondientes estados financieros futuros.

Estos estados financieros individuales han sido aprobados por el Directorio de fecha 3 de marzo de 2016.

2.2 BASES DE PRESENTACIÓN

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 Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) con fecha 3 de Mayo de 2013, de Desarrollos Inmobiliarios Lirquén S.A. y corresponden a aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por la Sociedad matriz Puertos y Logística S.A. al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

2.3 TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

2.3.1 MONEDA DE PRESENTACIÓN Y MONEDA FUNCIONAL

Las partidas incluidas en los estados financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Los estados financieros se presentan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

2.3.2 TRANSACCIONES Y SALDOS

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional, utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera, que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados.

Los cambios en el valor razonable de títulos monetarios denominados en moneda extranjera clasificados como disponibles para la venta son analizados entre diferencias de conversión resultantes de cambios en el costo amortizado del título y otros cambios en el importe en libros del título. Las diferencias de cambio se reconocen en el resultado del ejercicio.

Los activos y pasivos en moneda extranjera han sido traducidos a los tipos de cambio vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros, de acuerdo al siguiente detalle:

Tipo de monedas	31/12/2015	31/12/2014
	1US\$	1US\$
Pesos chilenos	710,16	606,75
Euro	0,92	0,82

2.4 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Las propiedades, planta y equipo de la Sociedad se componen principalmente de terrenos e infraestructura, dos muelles para el atraque de naves y otros activos fijos.

Las propiedades, planta y equipo indicados han sido valorizadas a su costo histórico. Las adiciones han sido valorizadas a costo histórico, el cual incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del bien.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fluyan a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente reemplazado se dará de baja en cuentas, de acuerdo con lo dispuesto en NIC 16. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan al resultado del ejercicio en el que se incurren.

La depreciación de estos activos se calcula usando el método lineal, distribuyéndose en forma sistemática a lo largo de su vida útil. Esta vida útil se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en la operación y cambios en la demanda del mercado por los servicios ofrecidos en la operación de dichos activos.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta si es necesario en cada cierre del estado de situación financiera. Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

El rango de vida útil (en años) por tipo de activo es el siguiente:

Vidas útiles	Intervalo de años de vida útil estimada
	31/12/2015
	Mínimo - Máximo
Infraestructura Portuaria	20 - 60
Otros activos	3 - 10

2.5 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las inversiones inmobiliarias, que comprenden terrenos que se mantienen para la obtención de rentas en el largo plazo y no para uso propio, son valoradas al costo histórico ajustadas por las posibles pérdidas acumuladas por deterioro de su valor.

El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las propiedades de inversión.

Los gastos periódicos de mantenimiento se imputan a resultados como costos del ejercicio en que se incurren.

2.6 ACTIVOS FINANCIEROS

Los activos financieros se valorizan de acuerdo a las siguientes categorías:

1. A valor razonable con cambios en resultados.
2. Préstamos y cuentas a cobrar.
3. Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.
4. Disponibles para la venta.

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

Cabe señalar que estos activos financieros valorizados según se explica más adelante, se presentan en el rubro "Otros activos financieros" corrientes y no corrientes en el estado de situación financiera clasificado.

MÉTODO DE LA TASA DE INTERÉS EFECTIVA

El método de tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de la asignación de los ingresos por intereses durante todo el ejercicio correspondiente. La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta exactamente los flujos futuros efectivos estimados por cobrar (incluyendo todos los cargos sobre puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios o descuento) durante la vida esperada del activo financiero. Todos los pasivos bancarios y obligaciones financieras de la compañía se encuentran registradas bajo este método.

2.6.1 ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se valoriza en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como adquiridos para su negociación a menos que sean designados como coberturas. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes.

2.6.2 PRÉSTAMOS Y CUENTAS A COBRAR

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no tienen mercado secundario. Estos activos se valorizan a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva con excepción de los deudores por ventas que se registran por el monto de la operación menos la provisión por pérdida por deterioro que se establece cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeuda de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

Se clasifican en activos corrientes, excepto aquellas partidas con vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, las cuales se clasifican como activos no corrientes.

2.6.3 ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la Administración tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento, los cuales son contabilizados a su costo amortizado. Estos son clasificados como otros activos financieros, corrientes o no corrientes, dependiendo de si la fecha de vencimiento excede o no 12 meses a partir de los estados financieros.

Si se vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificará como disponible para la venta. Estos activos financieros disponibles para la venta se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como otros activos corrientes.

2.7 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los deudores comerciales a cobrar se reconocen inicialmente al valor facturado neto de los costos de transacción dado que su pago es dentro de 45 días. Se establece una provisión para cubrir eventuales deudores incobrables por estimar que, en ciertos casos, se anticipa que su recuperación es dudosa. De esta forma, se realiza una provisión de valores incobrables analizando para cada caso el tiempo de moratoria y el cumplimiento de las acciones de cobro que debe realizar Desarrollos Inmobiliarios S.A. (Cerrada).

2.8 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Los contratos derivados suscritos por la Sociedad, corresponden a contratos de inversión, mediante operaciones sintéticas que consisten en comprar dólares en el mercado spot, los que se venden con un compromiso futuro de retro compra (forward); con el importe de la venta se toman depósitos a plazo en pesos con un vencimiento equivalente al de la operación a futuro.

Los efectos producto de los cambios del valor justo de los contratos de inversión, son reconocidos como una ganancia o pérdida, cuya contrapartida se presentan en el estado de situación financiera dentro de otros activos financieros u otros pasivos financieros según corresponda. Los cambios del valor justo resultantes de las diferencias entre el valor del dólar del contrato con el valor a la fecha de ejercicio se neutralizan con la variación en el valor en dólares de los depósitos a plazos en pesos, la que se contabiliza como diferencia de cambio.

El valor razonable se obtiene de cotizaciones de instituciones financieras especializadas en este tipo de instrumento y los cambios en el valor razonable se reconocen inmediatamente en el estado de resultado integral dentro de "otras ganancias/ (pérdidas) netas, cuya contrapartida se presenta en el estado de situación financiera dentro de "otros activos financieros" u "otros pasivos financieros" según corresponda. Se clasifican como activos corriente si el vencimiento es inferior a 12 meses y como activos no corrientes si es superior.

2.8.1 DERIVADOS IMPLÍCITOS

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

2.9 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias, depósitos a plazo y otras inversiones de gran liquidez con vencimiento original de 3 meses o menos, desde la fecha de colocación.

2.10 CAPITAL EMITIDO

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

2.11 ACREEDORES COMERCIALES

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente al valor que se factura dado que su pago es dentro del mes y no involucran costos de intereses.

Adicionalmente en este rubro se incluyen los dividendos por pagar a los accionistas no relacionados.

2.12 PASIVOS FINANCIEROS

Los pasivos financieros se registran generalmente por el efectivo recibido, neto de los costos incurridos en la transacción. En ejercicios posteriores, estas obligaciones se valorizan a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.13 IMPUESTO A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS

El gasto por impuesto a las ganancias incluye los impuestos de Desarrollos Inmobiliarios S.A. (Cerrada) calculados sobre la renta líquida imponible para el ejercicio, junto con los ajustes fiscales de ejercicios anteriores y la variación en los impuestos diferidos. Adicionalmente, se incluyen en este rubro los efectos de los impuestos diferidos sobre los resultados integrales, cuyo efecto sobre los resultados integrales se presenta neto del ajuste que lo generó.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de pasivo basado en el balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del estado de situación financiera y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable determinar beneficios fiscales futuros con los que se puedan compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en asociadas, excepto en aquellos casos en que la Sociedad pueda controlar la fecha en que se revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no se vayan a revertir en un futuro próximo.

Los activos y pasivos tributarios no monetarios se determinan en pesos chilenos y son traducidos a la moneda funcional de la Sociedad al tipo de cambio de cierre de cada ejercicio, las variaciones de la tasa de cambio dan lugar a diferencias temporarias.

2.14 PROVISIONES

Las obligaciones existentes a la fecha de los estados financieros, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales de probable materialización para la Sociedad, cuyo monto y momento de cancelación son inciertos, se registran en el estado de situación financiera como provisiones por el valor actual del monto más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

Las provisiones son revisadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre contable.

2.15 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los ingresos ordinarios están compuestos por la prestación de servicios Inmobiliarios de la Sociedad menos los impuestos sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos a clientes, tanto exportadores forestales, importadores y armadores, registrándose cuando han sido efectivamente prestados. Solo se reconocen ingresos ordinarios derivados de la prestación de servicios cuando pueden ser estimados con fiabilidad y en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del estado de situación financiera. Un servicio se considera como prestado al momento de ser recepcionado conforme por el cliente.

Adicionalmente los ingresos y costos se imputan en función del criterio del devengo.

Los ingresos por dividendos de inversiones se reconocen cuando se ha establecido el derecho del accionista de recibir el pago.

Los ingresos por intereses se devienen sobre la base del tiempo, por preferencia al capital por pagar y la tasa de interés efectiva aplicable, que es la tasa que rebaja exactamente los ingresos de dineros futuros y estimados a través de la vida útil esperada del activo financiero al valor libro neto de dicho activo.

2.16 CLASIFICACIÓN DE SALDOS EN CORRIENTE Y NO CORRIENTE

En el estado de situación financiera adjunto se clasifican los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corriente aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corriente los de vencimiento superior a dicho ejercicio.

2.17 GANANCIAS (PÉRDIDAS) POR ACCIÓN

Los beneficios netos por acción se calculan dividiendo la utilidad neta atribuible a los accionistas por el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Sociedad no ha realizado ningún tipo de operación de potencial efecto dilutivo que suponga una ganancia por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

2.18 GASTOS POR SEGUROS DE BIENES Y SERVICIOS

Los pagos de las diversas pólizas de seguro que contrata la Sociedad son reconocidos como gastos en base devengada en proporción al período de tiempo transcurrido, independiente de los plazos de pago. Los valores pagados y no devengados se reconocen como otros activos no financieros en el activo corriente.

Por su parte los seguros contratados por las adquisiciones de propiedades, planta y equipos, son cargados al valor de costo del bien, hasta la fecha de puesta en funcionamiento a partir de lo cual se llevará a gasto en base devengada tal como se señala en el párrafo anterior

En términos generales los costos de los siniestros se reconocen en resultados inmediatamente después de conocidos, netos de los montos recuperables de las compañías de seguro. Los montos a recuperar se registran como un activo a reembolsar por la compañía de seguros en el rubro deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, calculados de acuerdo a lo establecido en las pólizas de seguro, lo cual depende de las probabilidades de recupero.

2.19 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

El estado de flujos de efectivo recoge movimientos de caja realizados durante el ejercicio, determinados por el método directo. En estos estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

- **Efectivo y equivalentes al efectivo:** incluyen entradas o salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones con vencimiento original de 3 meses o menos desde la fecha de colocación, bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- **Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.
- **Actividades de inversión:** son las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de financiamiento:** son actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio total y de los pasivos de carácter financiero.

2.20 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO CON NIIF

La Administración de la Sociedad declara haber dado cumplimiento a las normas contenidas en las NIIF vigentes y que le eran aplicables junto con lo expuesto en Nota N°2.1, para los períodos comprendidos en los estados financieros indicados.

2.21 RECLASIFICACIONES

Para efectos comparativos y de presentación se han realizado las siguientes reclasificaciones al 31 de diciembre de 2014; a) desde “Pasivo por impuesto corrientes” a “Otros pasivos no financieros corrientes” por MUS\$113.

NOTA 3 - INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

Las transacciones de la sociedades y sociedades relacionadas, corresponden a operaciones habituales en cuanto a su objeto y condiciones de mercado.

3.1 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Los saldos de cuentas por cobrar y pagar entre la sociedad y sociedades relacionadas son las siguientes:

3.1.1 CUENTAS POR COBRAR A ENTIDADES RELACIONADAS.

Rut	Sociedad	Pais de origen	Descripción de la transacción	Plazo de Transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	Corrientes	
							31/12/2015 MUS\$	31/12/2014 MUS\$
84.552.500-5	Portuaria CMPC S.A.	Chile	Arriendo Edificio	Menos 90 días	Indirecta (1)	Pesos	6	50
96.871.870-3	Depósitos Portuarios Lirquén S.A.	Chile	Saldo en cuenta corriente	Menos 90 días	Filial	Pesos	0	3
96.959.030-1	Puerto Lirquén S.A.	Chile	Saldo en cuenta corriente	Menos 90 días	Filial	Pesos	735	101
Total							741	154

(1) Relación indirecta a través de Matriz

Estas transacciones no cuentan con garantías y no se han constituido provisiones por deterioro

3.1.2 CUENTAS POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

Rut	Sociedad	Pais de origen	Descripción de la transacción	Plazo de Transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	Corrientes	
							31/12/2015 MUS\$	31/12/2014 MUS\$
82.777.100-7	Puertos y Logística S.A.	Chile	Saldo en cuenta corriente	Menos 90 días	Matriz	Pesos	23	0
Total							23	0

3.1.3 TRANSACCIONES MÁS SIGNIFICATIVAS Y SUS EFECTOS EN RESULTADOS

Los montos y efectos en el estado de resultado integrales de las transacciones superiores a MUS\$2 con entidades relacionadas son las siguientes:

RUT	Sociedad	Pais de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Moneda	31/12/2015		31/12/2014	
						Monto MUS\$	Efecto en Resultado MUS\$	Monto MUS\$	Efecto en Resultado MUS\$
96.514.410-2	Bice Adm.Gral.de Fondos S.A.	Chile	Indirecta (1)	Financiera	Pesos	12.287	33	12.022	35
97.080.000-K	Banco Bice S.A.	Chile	Indirecta (1)	Financiera	Pesos	16.492	46	0	0
84.552.500-5	Portuaria CMPC S.A.	Chile	Indirecta (1)	Arriendo Edificio	Pesos	68	68	41	41
76.158.513-4	Puerto Central S.A.	Chile	Filial	venta Activo fijo	Pesos	0	0	0	0
96.560.720-K	Portuaria Lirquen S.A.	Chile	Filial	Construcción proyectos y otros	Pesos	0	0	109	(2)
96.959.030-1	Puerto Lirquén S.A.	Chile	Filial	Arriendo Infraestructura	Pesos	6.464	6.464	6.436	6.436
96.871.870-3	Depósitos Portuarios Lirquén S.A.	Chile	Filial	Arriendo Patios y Bodegas	Pesos	175	175	94	94
82.777.100-1	Puertos y Logística S.A.	Chile	Matriz	Serv. Administracion	Pesos	195	(195)	140	(140)

(1) Relación indirecta a través de Matriz