

INMOBILIARIA ESTADIO COLO-COLO S.A.



Sociedad Anónima Abierta
Inscripción Registro Superintendencia de Valores y Seguros N° 332

INSCRIPCIÓN REGISTRO SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS N° 902

NOMBRE	CARGO	RUT
CROSTIAN VARELA NOGUERA	Presidente Directorio	6.872.284-5
JORGE AGUILAR VIDAL	Director	6.376.125-7
HERNAN LEVY ARENSBURG	Director	4.829.745-5
MARTIN KRAUSS VALDES	Director	7.108.620-8
LEONARDO BATAGLIA CASTRO	Director	8.465.534-0
OLIVAR ROMERO DIAZ	Gerente General	9.480.737-2

BALANCES GENERALES INDIVIDUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010 (en miles de pesos)

ACTIVOS	2011		2010	
	M\$	M\$	PASIVOS Y PATRIMONIO	M\$
Total activos corrientes	0	20.820	Total pasivos corrientes	75.950
Total activos no corrientes	5.927.555	5.970.510	Total pasivos no corrientes	0
			Total patrimonio	5.851.595
Total Activos	5.927.555	5.991.430	Total pasivos y patrimonio	5.991.430

ESTADOS INDIVIDUALES DE RESULTADOS POR FUNCIÓN POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010 (en miles de pesos).

	2011		2010	
	M\$	M\$	M\$	M\$
GANANCIA BRUTA		72.000	72.000	72.000
OTROS INGRESOS, POR FUNCIÓN		0	0	0
GASTO DE ADMINISTRACIÓN		-271.274	-167.660	-167.660
OTROS INGRESOS, POR FUNCIÓN		0	0	0
DIFERENCIAS DE CAMBIO		0	0	0
RAÍAS NETAS (PERDIDA), ANTES DE IMPUESTOS		-199.274	-95.660	-95.660
GASTO (INGRESO) POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS		67.057	39.421	39.421
GANANCIA (PERDIDA)		-132.217	-56.277	-56.277
GANANCIA (PERDIDA), ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA		-132.217	-56.277	-56.277
GANANCIA (PERDIDA), ATRIBUIBLE A PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS		0	0	0
GANANCIA (PERDIDA)		-132.217	-56.277	-56.277

ESTADOS INDIVIDUALES DE RESULTADOS INTEGRAL POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010 (en miles de pesos).

	2011		2010	
	M\$	M\$	M\$	M\$
GANANCIA (PERDIDA)		-132.217	-56.277	-56.277
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		-132.217	-56.277	-56.277
RESULTADO INTEGRAL ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA		-132.217	-56.277	-56.277
RESULTADO INTEGRAL ATRIBUIBLE A PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS		0	0	0
GANANCIA (PERDIDA)		-132.217	-56.277	-56.277

ESTADOS INDIVIDUALES DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010 (en miles de pesos).

	2011		2010	
	M\$	M\$	M\$	M\$
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN		0	-38	-38
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		0	0	0
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		0	0	0
FLUJO TOTAL DEL PERÍODO		0	0	0
EFFECTO DE LA INFLACIÓN SOBRE EL EFECTIVO EQUIVALENTE		0	0	0
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO EQUIVALENTE		0	-38	-38
EFFECTOS DE LA VARIACIÓN EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		0	0	0
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE		0	38	38
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE		0	0	0

ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010 (en miles de pesos).

	Capital emitido		Otras reservas		Reservas acumuladas		Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		Participaciones no controladoras		Patrimonio total	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldos Inicial periodo actual 01/01/2011	6.241.687	17.680	(275.555)	5.983.812	-	-	5.983.812	-	-	-	5.983.812	5.983.812
Dividendos en efectivo declarados	-	-	(132.217)	(132.217)	-	-	-	-	-	-	(132.217)	(132.217)
Otro incremento (decremento) en patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos Final 31 de Diciembre de 2011	6.241.687	17.680	(407.772)	5.851.595	-	-	5.851.595	-	-	-	5.851.595	5.851.595
Saldos Inicial periodo actual 01/01/2010	6.241.687	17.680	(218.273)	6.040.099	-	-	6.040.099	-	-	-	6.040.099	6.040.099
Dividendos en efectivo declarados	-	-	(95.277)	(95.277)	-	-	-	-	-	-	(95.277)	(95.277)
Otro incremento (decremento) en patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos Final 31 de Diciembre de 2010	6.241.687	17.680	(275.555)	5.983.812	-	-	5.983.812	-	-	-	5.983.812	5.983.812

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES (en miles de pesos).

1. INFORMACION GENERAL.

Inmobiliaria Estadio Colo-Colo S.A. se encuentra inscrita en el Registro de Valores, bajo el número 332, con fecha 20 de Diciembre de 1988 y está sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Su objeto social es la habilitación, construcción, mantenimiento y explotación de estadios y campos deportivos, la adquisición de bienes raíces para cumplir los fines indicados y la ejecución de todos los actos y contratos que digan relación con las finalidades anteriores.

El controlador de la sociedad es Blanco y Negro S.A., a raíz del contrato de concesión suscrito con fecha 24 de septiembre de 2005, con la Corporación Club Social y Deportivo Colo-Colo, mediante el cual, este cedió por 30 años el uso y goce de sus activos, entre los cuales se contaban las acciones de la Inmobiliaria Estadio Colo-Colo S.A. con un 86,62% del capital social.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.

2.1. Bases de preparación.

Los presentes Estados Financieros Individuales de INMOBILIARIA ESTADIO COLO-COLO S.A. corresponden al periodo terminado al 31 de diciembre de 2011, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes, las cuales se han aplicado en forma íntegra y sin reservas.

Los presentes estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de INMOBILIARIA ESTADIO COLO COLO S.A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y los resultados de sus operaciones por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada el 20 de Marzo de 2012. Dichos estados financieros fueron revisados en sesión de directorio de Blanco y Negro S.A. con fecha 7 de Marzo de 2012.

2.2. Periodo cubierto.

Los presentes estados financieros cubren los siguientes periodos:

2.2.1. Estados de Situación Financiera: terminados al 31 de diciembre 2011, 31 de diciembre 2010.

2.2.2. Estados de cambios en el patrimonio neto terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010.

2.2.3. Estados de resultados por función por los periodos de doce meses comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2011 y 2010.

2.2.4. Estados de resultado integral por los periodos de doce meses comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2011 y 2010.

2.2.5. Estados de flujos de efectivo directo por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010.

2.3. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF. En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Estas estimaciones se refieren básicamente a: La vida útil de las propiedades, plantas y equipos. La hipótesis empleadas para calcular las estimaciones de incobrabilidad de deudores por ventas y cuentas por cobrar a clientes. La probabilidad de ocurrencia y el monto de los pasivos de monto incierto o contingentes. A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos periodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros. La Administración necesariamente aplica su juicio en la agrupación de los activos que no generan flujos de efectivo independientes y también en la estimación, la periodicidad y los valores del flujo de efectivo subyacente en los valores del cálculo. Cambios posteriores en la agrupación de la UIC o la periodicidad de los flujos de efectivo podría impactar los valores libro de los respectivos activos.

2.4. Información financiera por segmentos operativos.

La NIIF 6 exige que las entidades adopten "el enfoque de la Administración" para revelar información sobre el resultado de sus segmentos operativos. En general, esta es la información que la Administración utiliza internamente para evaluar el rendimiento de los segmentos y decidir cómo asignar los recursos a los mismos.

Un segmento del negocio es un grupo de activos y operaciones encargados de suministrar productos o servicios sujetos a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos del negocio. Un segmento geográfico está encargado de proporcionar productos o servicios en un entorno geográfico con riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos que operan en otros entornos económicos.

El objetivo de revelar este tipo de información es permitir a los usuarios de los estados financieros evaluar la rentabilidad y los efectos financieros de las actividades de negocios en los cuales participa la Sociedad y los ambientes económicos en los que opera. Dado que el negocio principal de la sociedad es el arrendamiento del estadio, se determinó que la información por segmentos a revelar, incluye sólo ese segmento.

2.5. Conversión de saldos, transacciones y estados financieros en moneda extranjera.

2.5.1. Moneda de presentación y moneda funcional.

Los estados financieros se presentan en la moneda del entorno económico principal en el cual operan las sociedades (su moneda funcional). Para propósitos de los estados financieros, los resultados y la posición financiera son expresados en pesos chilenos, que es la moneda funcional de la Sociedad.

2.5.2. Transacciones y saldos.

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 conversión se reconocen en el resultado del ejercicio y otros cambios en el importe en libros se reconocen en el patrimonio neto. Las diferencias de conversión sobre partidas no monetarias, tales como instrumentos de patrimonio mantenidos a valor razonable con cambios en resultados, se presentan como parte de la ganancia o pérdida en el valor razonable. Las diferencias de conversión sobre partidas no monetarias, tales como instrumentos de patrimonio clasificados como activos financieros disponibles para la venta, se incluyen en el patrimonio neto en la reserva de revalorización.

2.6. Propiedades, planta y equipos.

Estos corresponden principalmente a terrenos, construcciones, obras de infraestructura, vehículos, maquinarias y equipos y se encuentran registrados a su costo menos la depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes, excepto en el caso de los terrenos, que se presentan netos de las pérdidas por deterioro, si hubiere. 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 mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados en el ejercicio en que se incurren.

Asimismo, en este rubro se incluirían las inversiones efectuadas en activos adquiridos bajo la modalidad de contratos de arrendamiento con opción de compra que reúnen las características de leasing financiero. Los bienes no son jurídicamente de propiedad de la Compañía y pasará a serlo cuando se ejerza la opción de compra.

Las obras en curso durante el periodo de construcción incluyen los gastos financieros que sean directamente atribuibles a la adquisición o construcción y los gastos de personal relacionados en forma directa y otros de naturaleza operativa, atribuibles a la construcción. Las obras en curso se traspasan a activos en explotación una vez finalizado el ejercicio de prueba cuando se encuentran disponibles para su uso, a partir de cuyo momento comienza su depreciación.

La depreciación es calculada linealmente durante los años de vida útil técnica estimada de los activos.

Los valores residuales de los activos, las vidas útiles y los métodos de depreciación se revisan y ajustan si corresponde, en cada cierre del ejercicio.

Las vidas útiles estimadas para los bienes del inmovilizado material son:

Edificios	40 a 60 años
Planta y equipos	3 a 10 años
Equipamiento de tecnologías de la información	3 a 5 años
Instalaciones fijas y accesorios	10 a 20 años
Vehículos de motor	5 a 10 años
Mejoras de bienes arrendados	3 a 30 años
Otras propiedades, planta y equipos	3 a 10 años

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados. Al vender activos que fueron revalorizados de acuerdo a NIIF 1, los valores incluidos en reservas de revalorización se traspasan a resultados acumulados.

2.7. Costos por intereses.

Los costos por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo calificado se capitalizan durante el periodo de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se registran en resultado (gastos).

2.8. Activos financieros.

La sociedad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías.

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

2.8.1. 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 clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los instrumentos también se clasifican como coberturas si se negociarán a menos que sean designados como coberturas. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes.

2.8.2. Préstamos y cuentas a cobrar.

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

2.8.3. 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 de la sociedad tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la sociedad vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría 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 balance que se clasifican como activos corrientes.

2.8.4. Activos financieros disponibles para la venta.

Los activos financieros disponibles para la venta son no-derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de las otras categorías. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

2.8.5. Reconocimiento y medición.

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que la sociedad se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costos de la transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable y los costos de la transacción se llevan a resultados. Las inversiones se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y la sociedad ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad. Los activos financieros disponibles para la venta y los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan posteriormente por su valor razonable con contrapartida en patrimonio y resultado, respectivamente. Los préstamos y cuentas a cobrar y los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento se registran por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, con contrapartida en resultado. Los ingresos por dividendos derivados de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen en el estado de resultados dentro de "otros ingresos" cuando se establece el derecho de la sociedad a recibir el pago. Las variaciones en el valor razonable de títulos monetarios denominados en moneda extranjera y clasificada como disponibles para la venta se analizan separando las diferencias surgidas en el costo amortizado del título y otros cambios en el importe en libros del título. Las diferencias de conversión de títulos monetarios se reconocen en el estado de resultados; las diferencias de conversión de títulos no monetarios se reconocen en el patrimonio neto. Las variaciones en el valor razonable de los títulos monetarios y no monetarios clasificados como disponibles para la venta se reconocen en el patrimonio neto. Cuando los títulos clasificados como disponibles para la venta se enajenan o sufren una pérdida por deterioro, los ajustes acumulados al valor razonable reconocidos en el patrimonio neto se incluyen en el estado de resultados. Los intereses de títulos disponibles para la venta calculados utilizando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en el estado de resultados en la línea de "otros ingresos". Los dividendos de instrumentos de patrimonio neto disponibles para la venta se reconocen en el estado de resultados como "otros ingresos" cuando se establece el derecho de la sociedad a recibir el pago. Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en precios de compra corrientes. Si el mercado para un activo financiero no es activo (y para los títulos que no cotizan), la sociedad establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones libres recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referidas a otros instrumentos sustancialmente iguales, el análisis de flujos de efectivo descontados, y modelos de fijación de precios de opciones haciendo un uso máximo de los inputs del mercado y confiriendo lo menos posible en los inputs específicos de la entidad. En caso de que ninguna técnica mencionada pueda ser utilizada para fijar el valor razonable, se registran las inversiones a su costo de adquisición neto de la pérdida por deterioro, si fuera el caso.

2.8.6. Derivados de activos financieros.

Los activos financieros, distintos de aquellos valorizados a valor razonable a través de resultados, son evaluados a la fecha de cada estado de situación para establecer la presencia de indicadores de deterioro. Los activos financieros se encuentran deteriorados cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial, los flujos futuros de caja estimados de la inversión han sido impactados.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a las diferencias entre el valor libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de caja estimadas, descontadas a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

2.9. Pasivos financieros.

Los pasivos financieros se clasifican ya sea como pasivo financiero a "valor razonable a través de resultados" o como "otros pasivos financieros".

2.9.1. Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros son clasificados a valor razonable a través de resultados cuando éstos, sean mantenidos para negociación o sean designados a valor razonable a través de resultados.

2.9.2. Otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valorizan inicialmente por el monto de efectivo recibido, netos de los costos de transacción. Los otros pasivos financieros son inicialmente valorizados al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, reconociendo los gastos por intereses sobre la base de la rentabilidad efectiva. El método de la tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de la asignación de los gastos por intereses durante todo el período correspondiente. La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta exactamente los flujos futuros de efectivo estimados por pagar durante la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea apropiado, un período menor cuando el pasivo asociado tenga una opción de prepago que se estime será ejercida.

2.9.3. Instrumentos de patrimonio.

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos de una entidad una vez deducidos todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Sociedad se registran al monto la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión. La Sociedad actualmente sólo tiene emitidos acciones de serie única.

2.9.4. Clasificación como deuda o patrimonio.

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican ya sea como pasivos financieros o como patrimonio, de acuerdo con la sustancia del acuerdo contractual.

2.10. Instrumentos financieros.

Al 31 de diciembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad no presenta instrumentos financieros derivados, sin embargo es política de la Sociedad que los contratos derivados que suscriba la Sociedad correspondan únicamente a contratos de cobertura. Los efectos que surjan producto de los cambios del valor justo de este tipo de instrumentos, se registran dependiendo de su valor en activos o pasivos de cobertura, en la medida que la cobertura de esta partida haya sido declarada como altamente efectiva de acuerdo a su propósito. La correspondiente utilidad o pérdida no realizada se reconoce en resultados del período en que los contratos son liquidados o dejan de cumplir las características de cobertura.

2.10.1. Derivados implícitos.

La Sociedad evalúa la existencia de derivados implícitos en contratos de instrumentos financieros para determinar si sus características y riesgo 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 de valor en la cuenta de Resultados consolidada. A la fecha, la sociedad ha estimado que no existen derivados implícitos en sus contratos.

2.10.2. Contabilidad de coberturas.

La Sociedad denomina ciertos instrumentos como de cobertura, que pueden incluir derivados o derivados implícitos, ya sea como instrumentos de cobertura del valor justo o instrumentos de cobertura de flujos de caja.

Al inicio de la relación de cobertura, la sociedad documenta la relación entre los instrumentos de cobertura y el ítem cubierto, junto con los objetivos de su gestión de riesgo y su estrategia para realizar diferentes transacciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de manera continuada, la sociedad documenta si el instrumento de cobertura utilizado en una relación de cobertura es altamente efectivo en compensar cambios en los valores justos o flujos de caja del ítem cubierto.

2.10.3. Instrumentos de cobertura del valor justo.

El cambio en los valores justos de los instrumentos derivados denominados y que califican como instrumentos de cobertura del valor justo, se contabilizan en ganancias y pérdidas de manera inmediata, junto con cualquier cambio en el valor justo del ítem cubierto que sea atribuible al riesgo cubierto. A la fecha, la sociedad no ha clasificado coberturas como de este tipo.

2.10.4. Coberturas de flujos de caja.

La porción efectiva de los cambios en el valor justo de los instrumentos derivados que se denominan y califican como instrumentos de cobertura de flujos de caja se difieren en el patrimonio, en una reserva de Patrimonio Neto denominada "Cobertura de Flujo de Caja". La ganancia o pérdida relacionada a la porción ineficaz se reconoce de ganancias o pérdidas en el patrimonio y pérdidas, y se incluye en la línea de "otras ganancias o pérdidas" del estado de resultados. Los montos diferidos en el patrimonio se reconocen como ganancias o pérdidas en los periodos cuando el ítem cubierto se reconoce en ganancias o pérdidas, en la misma línea del estado de resultados que el ítem cubierto fue reconocido. Sin embargo, cuando la transacción prevista que se cubre resulta en el reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas por ganancias o pérdidas, y se incluyen en la línea de "otras ganancias o pérdidas" y se incluyen en la valorización inicial del costo de dicho activo o pasivo. La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la sociedad anula la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, se finaliza, o ejerce, o ya no califica para la contabilidad de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida diferida en el patrimonio en ese momento se mantiene en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce en ganancias o pérdidas. Cuando ya no es esperable que una transacción prevista ocurra, la ganancia o pérdida acumulada que fue diferida en el patrimonio se reconoce de manera inmediata en ganancias o pérdidas. A la fecha, la Sociedad no ha clasificado coberturas como de este tipo.

2.11. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito) y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El interés implícito se desagrega y reconoce como ingreso financiero a medida que se devengan los intereses.

2.12. Efectivo y equivalentes al efectivo.

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja y bancos. En el estado de situación financiera, los sobregiros de existir se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente que se pagan a los accionistas de la Sociedad y se reconocen como un pasivo en los estados financieros en el periodo en que son declarados y aprobados por los accionistas de la Sociedad o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta de Accionistas.

2.13. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

2.14. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El impuesto a las ganancias se registra sobre la base de la renta líquida imponible determinada para fines tributarios.

Los impuestos diferidos se calculan sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que haya a disposición de beneficios fiscales futuros con los que se pueden compensar las diferencias temporarias.

2.15. Beneficios a los empleados.

2.15.1. Indemnizaciones por años de servicio.

La Sociedad no tiene pactada con su personal esta obligación, razón por la cual no se ha contabilizado provisión por este concepto.

2.15.2. Vacaciones del personal.

La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo. Este beneficio corresponde a todo el personal y equivale a un importe fijo según los contratos particulares de cada trabajador. Este beneficio es registrado a su valor nominal.

2.16. Provisiones.

Las obligaciones existentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados cuyo importe y momento de cancelación son indeterminadas, se registran en el balance como provisión por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación. Las provisiones se contabilizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre contable.

2.17. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes los con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese periodo.

2.18. Capital social.

El capital social está representado por acciones ordinarias de dos Series 183.251 de la Serie A y 31.009 de la Serie B, preferente y un voto por acción. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, meta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

2.19. Distribución de dividendos.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo en los estados financieros en el periodo en que son declarados y aprobados por los accionistas de la Sociedad o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta de Accionistas.

2.20. Reconocimiento de ingresos.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades de la sociedad. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos:

2.21. Ingresos por arriendos.

Se reconocen en la medida que estos se encuentran realizados.

2.22. Ingresos por intereses.

Los ingresos son reconocidos a medida que los intereses son devengados en función del principal que está pendiente de pago, usando el método de la tasa de interés efectiva.

2.23. Ingresos por dividendos.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.

2.24. Impuestos sobre sociedades.

El gasto por impuesto sobre Sociedades del ejercicio se determina como la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible tributable del ejercicio, una vez aplicadas las deducciones fiscalmente admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones. Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos y su base fiscal generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando las tasas fiscales que se espera estén en vigencia cuando los activos y pasivos se realicen. En conformidad con las normas tributarias vigentes, se reconoce la provisión de gasto por impuesto a la renta de primera categoría sobre base devengada, presentando los saldos netos de gastos provisionales mensuales acumulados para el período fiscal y créditos asociados a éste. Los saldos de estas cuentas se presentan en Cuentas por Cobrar por impuestos corrientes, o en Cuentas por Pagar por impuestos corrientes según corresponda. El impuesto sobre sociedades y las variaciones en los impuestos diferidos de activo o pasivo que no provengan de combinaciones de negocio se registran en las cuentas de resultado o en las cuentas de patrimonio neto del Estado de Situación consolidado en función de donde se hayan registrado las ganancias o pérdidas que lo hayan originado. A la fecha de estos estados de situación financiera el valor libro de los activos por impuestos diferidos es revisado y reducido en la medida que sea probable que no existan suficientes utilidades imponibles disponibles para permitir la recuperación de todo o parte del activo por impuesto diferido. Asimismo, a la fecha del estado de situación financiera los activos por impuesto diferido no reconocidos son reevaluados y son reconocidos en la medida que se ha vuelto probable que las utilidades imponibles futuras permitirán que el activo por impuesto diferido sea recuperado. El impuesto diferido relacionado con partidas reconocidas directamente en patrimonio con efecto en patrimonio y no con efecto en resultados. Los activos y los pasivos por impuestos diferidos son compensados si existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma entidad tributaria y autoridad tributaria.

2.25. Ganancias por acción.

El beneficio neto por acción básico se calcula como el cociente entre el beneficio neto del período atribuible a la Sociedad y el número medio ponderado de acciones ordinarias de la misma en circulación durante dicho período. La Compañía no ha realizado ningún tipo de operación de potencial efecto diluido que suponga un beneficio por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

2.26. Medio ambiente.

Los desembolsos relacionados con el medio ambiente que no correspondan a adiciones al activo fijo, se reconocen en resultados en el ejercicio o periodo en que se incurrin.

2.27. Dividendo mínimo.

Según lo requiere la Ley de Sociedades Anónimas, a menos que, de otro modo, lo decida un voto unánime de los tenedores de las acciones emitidas y suscritas, una sociedad anónima abierta debe distribuir un dividendo mínimo de un 30% de su utilidad neta, excepto en el caso que la sociedad posea pérdidas no absorbidas de años anteriores.

3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria:

NUEVAS NIIF	FECHA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA
NIIF 9, Instrumentos Financieros.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2015.
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.
NIIF 11, Acuerdos Conjuntos.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.
NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.
NIC 27 (2011), Estados Financieros Separados.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.
NIC 28 (2011), Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.
NIIF 13, Mediciones de Valor Razonable.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.

ENMIENDAS A NIIFS	FECHA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA
NIC 1, Presentación de Estados Financieros – Presentación de Componentes de Otros Resultados Integrales.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2012.

NIC 12, Impuestos diferidos - Recuperación del Activo Subyacente.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2012.
---	---

NIIF 19, Beneficios a los empleados (2011).	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.
---	---

NIC 32, Instrumentos Financieros: Presentación – Aclaración de requerimientos para el neto de activos y pasivos financieros.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014.
--	---

NIIF 7 (Revisada), Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – (i) Eliminación de Fechas Fijas para Adoptadores por Primera Vez – (ii) Hipertensión Severa.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011.
--	---

NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones – (i) Revelaciones – Transferencias de Activos Financieros – (ii) Modificaciones a revelaciones acerca de neto de activos y pasivos financieros.	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011 (para transferencias de activos financieros). Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013 (para modificaciones a revelaciones acerca de neto).
---	--

La Administración de la Sociedad, estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los Estados Financieros Individuales de INMOBILIARIA ESTADIO COLO-COLO S.A. en el periodo de su aplicación inicial.

Los estados financieros completos y su respectivo informe emitido por los auditores independientes, señores HUMPHREYS, se encuentran a disposición del público en las oficinas de la entidad informante, de la Superintendencia de Valores y Seguros y de la Bolsa de Valores.