SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.
Avenida Andalién s/n, Comuna de Concepción
Concepción, Octava Región.
Chile.

Concepción, 27 de Julio de 2006.

2006070046449
27/07/2006 - 13:36 Operador: ESALINAS
División Control Financiero Valores

SUPERINTENDENCIA VALORES Y SEGUROS

Señor:
Alberto Etchegaray de la Cerda
Superintendente
Superintendencia de Valores y Seguros
Av. Libertador Bernardo O´Higgins Nº 1449
Santiago.
Presente.

Ref.: Acompaña Informes de Directores sobre
Oferta Pública de Adquisición de Acciones que indica.

De nuestra consideración:

En representación de la SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A., sociedad inscrita en el Registro de Valores, en adelante "la Sociedad", y en cumplimiento a lo dispuesto en la letra c) del artículo 207 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores, acompaño los siguientes informes de los directores de la Sociedad en relación a la Oferta Pública de Adquisición de Acciones efectuada por la Universidad de Concepción sobre las acciones de la Sociedad, de acuerdo al Aviso de Inicio publicado con fecha 21 de Julio de 2006 en los diarios La Tercera y Las Últimas Noticias.

1. Informe del director Jorge Porter Taschkewitz
2. Informe del director Marcelo San Martín Cerruti
3. Informe del director Christian Chavarría Jofré
4. Informe del director Alex Henríquez Espejo

Sin otro particular, le saluda atentamente.

Jorge Porter Taschkewitz
Presidente del Directorio
INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.
Avenida Andalién s/n
Comuna y ciudad de Concepción.
Octava Región

Concepción, 27 de Julio de 2006.

Señor:
Alberto Etchegaray de la Cerda
Superintendente
Superintendencia de Valores y Seguros
Av. Libertador Bernardo O´Higgins Nº 1449
Santiago.
Presente.

Ref.: Cumple exigencia del artículo 207 de la Ley sobre Mercado de Valores .

De mi consideración:

En relación con la Oferta Pública de Adquisición de Acciones (en adelante "la Oferta") formulada por Universidad de Concepción (en adelante "UDEC" o "el Oferente") sobre las acciones de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. (en adelante "Sociedad Inmobiliaria"), según aviso publicado el pasado 21 de Julio en los diarios La Tercera y Las Últimas Noticias y, de acuerdo con lo establecido en la letra c) del artículo 207 de la Ley sobre Mercado de Valores, entrego mi opinión fundada acerca de la conveniencia de la Oferta para los accionistas, señalando mi relación con el controlador de la Sociedad y con el Oferente, y, por último, el interés que pudiese tener en la operación.

Antes de desarrollar los puntos indicados, me parece apropiado recordar que las acciones de Sociedad Inmobiliaria provienen de la división de Sociedad Recreativa y Deportiva Universidad de Concepción S.A., (en adelante "Sociedad Recreativa"), en virtud de la cual se distribuyó a cada accionista, un igual número de acciones en la Sociedad Inmobiliaria que aquellas que le correspondían en la Sociedad Recreativa.

1. En cuanto a la conveniencia de la Oferta:

1.1 En relación al valor histórico de la acción:

Según mi propia información, puedo afirmar que durante un extenso lapso de aproximadamente [_3_] años, en las ocasiones en que acciones de la Sociedad Recreativa fueron vendidas, el valor unitario de cada acción ascendía a $15,33.

En esta ocasión la OPA que ha formulado la UDEC sobre las acciones de la Sociedad Inmobiliaria mantiene dicho valor histórico, a pesar de que parte significativa del patrimonio de dicha sociedad, luego de la división, se ha mantenido radicado en la Sociedad Recreativa, y consecuentemente no forma parte del patrimonio de la Sociedad Inmobiliaria cuyas acciones son objeto de la OPA. Por tanto, el precio ofrecido por la UDEC en la OPA por las acciones de Sociedad Inmobiliaria es mayor al valor histórico de las acciones de dicha sociedad, considerando la división mencionada precedentemente.

1.2 En relación con el valor reciente de la acción:

Como antecedente de mercado más contingente, hay que recordar que la OPA fue lanzada por la UDEC en cumplimiento del procedimiento obligatorio establecido en el artículo 69 ter de la Ley 18.046, por haberse alcanzado los dos tercios de las acciones con derecho a voto emitidas por la Sociedad Inmobiliaria.

Esta situación se produjo desde que la UDEC durante el mes pasado efectuó compras de 4.517.500 acciones de la Sociedad Inmobiliaria, todas las cuales fueron adquiridas a un valor de $15,33 por acción.

1.3 En relación a la futura liquidez de la acción:

Revisados los antecedentes de traspasos accionarios, tanto en la Sociedad Recreativa como en la Sociedad Inmobiliaria, se advierte que, salvo contadas excepciones, el único y exclusivo comprador de las acciones de estas sociedades ha sido el Oferente.

En tales condiciones, es altamente probable que una vez finalizada la OPA, y teniendo presente que la UDEC habrá superado los dos tercios del capital accionario de la sociedad, estas acciones pierdan casi absolutamente la escasa liquidez que han tenido.

1.4 En relación al mayor valor de las acciones en razón a los activos fijos subyacentes.

Los principales activos de Sociedad Inmobiliaria corresponden a inmuebles cuyo valor estimado de tasación podría dar lugar a considerar que el precio para las acciones podría ser superior. Sin embargo, no existe certeza acerca de (i) si efectivamente el accionista controlador llevará a cabo

un proyecto que rentabilice los activos inmobiliarios; (ii) si la rentabilidad esperada realmente se concretará, desde que estos proyectos siempre tienen asociado algún nivel de riesgo, y; (iii) los efectos sobre los accionistas minoritarios por las necesidades de capital asociadas a cualquier emprendimiento empresarial. Asimismo y según informes de terceros que fueron puestos a disposición de los accionistas en su oportunidad, el cambiante mercado inmobiliario en la ciudad de Concepción se proyecta a la baja y, por tanto, los terrenos ubicados en dicha zona al lado del río Andalién se desvalorizan año a año. En consecuencia, la demora en implementar cualquier proyecto inmobiliario en los terrenos de la Sociedad Inmobiliaria podría implicar una disminución en la plusvalía de dichos terrenos.

Por las razones anotadas en los puntos precedentes, en mi opinión, la OPA formulada por el Oferente resulta conveniente para los accionistas de la Sociedad Inmobiliaria., sin perjuicio de tratarse de una opinión estrictamente personal que no importa un consejo para participar o dejar de participar en este proceso.

2. En cuanto a mi relación con el Controlador de la Sociedad y con el Oferente

La relación existente entre el Oferente y la Sociedad Inmobiliaria es de control. A su vez, soy Director de la Sociedad Inmobiliaria y me desempeño en el Controlador como Director de Finanzas

3. En cuanto a mi interés en la Oferta

Sin perjuicio de mi calidad de accionistas de la Sociedad Inmobiliaria, el suscrito no posee ningún interés especial en la OPA.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

JORGE PORTER TASCHKEWITZ
DIRECTOR
SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.
Avenida Andalién s/n
Comuna y ciudad de Concepción.
Octava Región

EMITE INFORME LETRA C) ARTICULO 207, LEY Nª 18.045, SOBRE MERCADO DE VALORES.

Concepción, 27 de Julio de 2006.

Señor:
Alberto Etchegaray de la Cerda
Superintendente
Superintendencia de Valores y Seguros
Av. Libertador Bernardo O´Higgins Nº 1449
Santiago.
Presente.

Señor Superintendente:

La Universidad de Concepción ha formulado una Oferta Pública de Adquisición de Acciones de la Sociedad Inmobiliaria Bellavista S. A. de acuerdo a lo señalado en avisos publicados en los diarios La Tercera y Las Ultimas Noticias, el día viernes 21 de julio del año en curso.

En consideración a dicha oferta y en cumplimiento de lo dispuesto en la letra c) del artículo 207 de la Ley N º18.045, sobre Mercado de Valores, vengo en emitir mi opinión en relación a lo señalado en la citada publicación, debiendo precisar en primer lugar, que los títulos accionarios de la sociedad Inmobiliaria Bellavista S. A. se derivan de la división de la Sociedad Recreativa y Deportiva Universidad de Concepción S. A. y que como consecuencia de ello, se distribuyó a sus accionistas un número de acciones en la señalada Inmobiliaria igual al número de acciones que le correspondían en aquella Sociedad Recreativa y Deportiva.

Precisado lo anterior, se puede señalar que, durante un prolongado espacio de tiempo, la venta de las acciones de la Sociedad Recreativa y Deportiva Bellavista S. A. representó un valor unitario de $15,33 por acción, valor que formula en esta oportunidad la Universidad de Concepción en su Oferta Pública de Adquisición, debiendo considerar en este sentido, que durante el mes pasado la Universidad de Concepción adquirió acciones de aquella sociedad Inmobiliaria por un monto aproximado a las 4.500.000 acciones al valor unitario señalado.

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.
Avenida Andalién s/n
Comuna y ciudad de Concepción.
Octava Región

Por otra parte, considerando que, de los antecedentes que he requerido para el efecto del presente Informe, en general, ha sido la propia Universidad de Concepción quien ha sido el comprador de las acciones de la Sociedad Recreativa como de la Inmobiliaria y que terminado el proceso de compra que origina la Oferta Pública de Adquisición ya referida, y habiendo el oferente reunido acciones por un equivalente superior a los dos tercios del capital accionario de la sociedad Inmobiliaria , es probable que la liquidez de las acciones se vea negativamente afectada.

Por otra parte, se debe tener presente que los principales activos de Sociedad Inmobiliaria corresponden a inmuebles ubicados preferentemente en un lugar cercano al Rio Andalien, el cual en las recientes inundaciones provocó graves daños a la población y fue invasivo en parte importante en sectores de acceso a dichos inmuebles, lo que en principio puede afectar cualquier proyecto, en especial de carácter inmobiliario, que se quisiera implementar en el sector, razón por la cual en un futuro, incierto en todo caso, podría dar lugar a que el precio de las acciones podría verse afectado negativamente.

En consideración a lo señalado, en mi opinión, la Oferta Pública de Adquisición de Acciones formulada por el Oferente resultaría hoy conveniente para los accionistas de la Sociedad Inmobiliaria., debiendo advertir, en todo caso, que esta apreciación es estrictamente personal y que no tiene , bajo ninguna circunstancia, el carácter de una asesoría, recomendación o consejo a los accionistas en orden a vender o no sus acciones .

Finalmente, la relación existente entre el Oferente y la Sociedad Inmobiliaria es de control y el suscrito se desempeña como Contralor en la Universidad de Concepción.

Sin perjuicio de mi calidad de accionistas de la Sociedad Inmobiliaria, el suscrito no posee ningún interés especial en la OPA.

Saluda atentamente a Usted.

Marcelo San Martín Cerruti.
Director
SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.
Avenida Andalién s/n
Comuna y ciudad de Concepción.
Octava Región

Santiago, 27 de Julio de 2006.

Señor:
Alberto Etchegaray de la Cerda
Superintendente
Superintendencia de Valores y Seguros
Av. Libertador Bernardo O´Higgins Nº 1449
Santiago.
Presente.

Ref.: Cumple exigencia del artículo 207 de la Ley sobre Mercado de Valores.

De mi consideración:

En relación con la Oferta Pública de Adquisición de Acciones (en adelante "la Oferta") formulada por Universidad de Concepción (en adelante "el Oferente") sobre las acciones de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. (en adelante "Sociedad Inmobiliaria"), según aviso publicado el pasado 21 de Julio en los diarios La Tercera y Las Últimas Noticias y, de acuerdo con lo indicado en referencia, entrego mi opinión fundada acerca de la conveniencia de la Oferta para los accionistas, señalando mi relación con el controlador de la Sociedad Inmobiliaria y con el Oferente, y, por último, el interés que pudiese tener en la operación.

Para el desarrollo de estos puntos, es oportuno recordar que las acciones de Sociedad Inmobiliaria provienen de la división de Sociedad Recreativa y Deportiva Universidad de Concepción S.A., (en adelante "Sociedad Recreativa"), en virtud de la cual se distribuyó a cada accionista, un igual número de acciones en la Sociedad Inmobiliaria que aquellas que le correspondían en la Sociedad Recreativa.

1. **Respecto a la conveniencia de la Oferta:**

1.1 En relación al valor histórico de la acción:

Según antecedentes recabados, puedo afirmar que por más de 5 años, en las ocasiones en que acciones de la Sociedad Recreativa fueron vendidas, el valor unitario de cada acción era cercano a $15.

En esta ocasión la OPA que ha formulado la Universidad de Concepción sobre las acciones de la Sociedad Inmobiliaria mantiene dicho valor histórico, a pesar de que parte significativa del patrimonio de dicha sociedad, luego de la división, se ha mantenido radicado en la Sociedad Recreativa, y consecuentemente no forma parte del patrimonio de la Sociedad Inmobiliaria cuyas acciones son objeto de la OPA. Por tanto, el precio ofrecido por la Universidad de Concepción en la OPA por las acciones de Sociedad Inmobiliaria es mayor al valor histórico de las acciones de dicha sociedad, considerando la división mencionada precedentemente.

1.2 En relación con el valor reciente de la acción:

Como antecedente de mercado actualizado, hay que recordar que la OPA fue lanzada por la Universidad de Concepción en cumplimiento del procedimiento obligatorio establecido en el artículo 69 de la Ley 18.046, por haberse alcanzado los dos tercios de las acciones con derecho a voto emitidas por la Sociedad Inmobiliaria.

Esta situación se produjo desde que la Universidad de Concepción durante el mes pasado efectuó compras de 4.517.500 acciones de la Sociedad Inmobiliaria, todas las cuales fueron adquiridas a un valor de $15,33 por acción.

1.3 En relación a la futura liquidez de la acción:

Revisados los antecedentes de traspasos accionarios, tanto en la Sociedad Recreativa como en la Sociedad Inmobiliaria, se advierte que, salvo contadas excepciones, el único y exclusivo comprador de las acciones de estas sociedades ha sido el Oferente.

En tales condiciones, es altamente probable que una vez finalizada la OPA, y teniendo presente que la Universidad de Concepción habrá superado los dos tercios del capital accionario de la sociedad, estas acciones pierdan casi absolutamente la escasa liquidez que han tenido.

1.4 En relación al mayor valor de las acciones en razón a los activos fijos subyacentes.

Los principales activos de Sociedad Inmobiliaria corresponden a inmuebles cuyo valor estimado de tasación podría dar lugar a considerar que el precio para las acciones podría ser superior. Sin embargo, no existe certeza acerca de (i) si efectivamente el accionista controlador llevará a cabo un proyecto que rentabilice los activos inmobiliarios; (ii) si la rentabilidad esperada realmente se concreta, estos proyectos siempre tienen asociado algún nivel de riesgo, y; (iii) los efectos sobre los accionistas minoritarios por las necesidades de capital asociadas a cualquier emprendimiento

empresarial. Asimismo y según informes de terceros que fueron puestos a disposición de los accionistas en su oportunidad, el cambiante mercado inmobiliario en la ciudad de Concepción se proyecta a la baja y, por tanto, los terrenos ubicados en dicha zona se desvalorizan año a año más aún considerando los últimos efectos climáticos en la Ciudad de Concepción. En consecuencia, la demora en implementar cualquier proyecto inmobiliario en los terrenos de la Sociedad Inmobiliaria podría implicar una disminución en la plusvalía de dichos terrenos.

Por las razones anotadas en los puntos precedentes, en mi opinión, la OPA formulada por el Oferente resulta conveniente para los accionistas de la Sociedad Inmobiliaria., sin perjuicio de tratarse de una opinión estrictamente personal que en ningún caso es un consejo para participar o dejar de participar en este proceso.

2. En cuanto a mi relación con el Controlador de la Sociedad y con el Oferente

La relación existente entre el Oferente y la Sociedad Inmobiliaria es de control. Desempeño en la Universidad de Concepción, el cargo de Jefe de Unidad de Desarrollo Recursos Humanos.

3. En cuanto a mi interés en la Oferta

Sin perjuicio de mi calidad de accionistas de la Sociedad Inmobiliaria, el suscrito no posee interés en la OPA.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

Christian Chavarría Jofré
Director
SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

AVENIDA ANDALIÉN S/N - CONCEPCIÓN

Santiago, julio 26 de 2006.

Señor
Alberto Etchegaray De la Cerda
Superintendente
Superintendencia de Valores y Seguros
Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 1449
Saltiago.

Ref.: Cumple exigencia de la Ley sobre Mercado de Valores, Art. 207°.

De mi consideración,

Respecto de la Oferta Pública de Acciones, a la que en adelante me referiré como "la Oferta", que la Universidad de Concepción ("el Oferente", en adelante) ha formulado sobre las acciones de la Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. (en adelante "la Sociedad"), que ha sido publicada el día 21 del presente en los diarios las Últimas Noticias y La Tercera, y conforme a lo establecido en el Artículo 207°, letra c) de la Ley sobre Mercado de Valores, hago entrega de mi opinión fundada acerca de la conveniencia que para los accionistas tiene la Oferta, y señalo mi relación con el controlador de la Sociedad y con el Oferente, además de indicar cuál pudiere ser mi interés en esta operación.

Conviene señalar previamente que las acciones de la Sociedad se originaron por la división de la Sociedad Recreativa y Deportiva Universidad de Concepción S.A., proceso que generó la entrega a cada uno de los accionistas de un número igual de acciones de la Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A., que aquellas que estos accionistas poseían en la Sociedad Recreativa y Deportiva Universidad de Concepción S.A.

Adicionalmente, es menester señalar que la opinión que expresaré más adelante no representa ni tiene la intención de constituir consejo alguno para nadie respecto de la conveniencia o no de participar en este proceso.

Respecto de la conveniencia de la Oferta.

Tanto el valor histórico de la acción de la Sociedad Recreativa y Deportiva Universidad de Concepción S.A., como el valor en que actualmente se han transado estos títulos ha sido en promedio de $ 15.33 por acción. Lo anterior fundado en que recientemente la Oferente ha realizado compras por 4.517.500 acciones, todas ellas a un valor unitario de $ 15.33.

Además, considero relevante el hecho que el valor en el que se han transado estas acciones ha sido el mismo que anteriormente correspondía a la Sociedad Recreativa y Deportiva Universidad de Concepción S.A., antes de la división., lo anterior pese a que una parte significativa de su patrimonio original permaneció en esa Sociedad Recreativa y, por lo tanto, no forma parte del patrimonio de la Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A., concluyéndose que el precio ofrecido en la OPA por las acciones de la Sociedad Inmobiliaria es notoriamente mayor que el precio promedio histórico.

Por otro lado, mi opinión es que la liquidez de las acciones en poder de accionistas minoritarios tenderá a reducirse, dado que la Oferente supera los dos tercios del capital accionario de la Sociedad y, sistemáticamente la Universidad de Concepción ha sido la única compradora significativa de estos títulos.

Para concluir con este punto, es necesario señalar que existe un nivel apreciable de riesgo respecto del valor que a futuro podrían tener estas acciones, ya que no hay certeza acerca de si el accionista controlador realizará algún tipo de proyecto que rentabilice los activos fijos que hoy son propiedad de la Sociedad Inmobiliaria, y tampoco hay certeza acerca de si las rentabilidades que pudieran obtenerse serán suficientemente atractivas en caso de concretarse algún proyecto a futuro ni de las consecuencias que podrían tener sobre cualquier accionista minoritario las altamente probables, en ese escenario, necesidades de capital inherentes a la realización de cualquier tipo de proyecto de envergadura. Lo anterior fundado en informes de expertos independientes que estuvieron disponibles oportunamente para todos los accionistas y que daban cuenta de un mercado inmobiliario con un apreciable nivel de volatilidad y con una tendencia a la baja.

Respecto de mi relación con el Controlador de la Sociedad y Oferente.

La relación del Oferente con la Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. es de control y mi relación personal con el controlador se manifiesta en que me desempeño como Jefe de la División Contabilidad de la Corporación Universidad de Concepción, que es la Oferente en este proceso.

Respecto de mi interés en la Oferta.

Sin perjuicio de mi condición de accionista de la Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A., no poseo ningún interés especial en la OPA.

Sin otro particular, lo saluda con especial atención,

Alex Henríquez Espejo
Director
Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A.