



2006070046971

31/07/2006 - 12:54

Operador: ESALINAS

División Control Financiero Valores



SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

Santiago, 31 de Julio de 2006

Señor:

Alberto Etchegaray de la Cerda
Superintendente
Superintendencia de Valores y Seguros
Avenida Libertador Benardo O'Higgins 1449
Santiago
Presente

Ref.: Respuesta Ordinario N° 08124 de 26.07.06

De nuestra consideración:

En representación de la Universidad de Concepción, Oferente en la Oferta Pública de Adquisición de Acciones efectuada por las acciones de la Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A., en adelante "la OPAA", en cumplimiento a lo dispuesto en el Ordinario de la referencia, acompaño el Prospecto de la OPAA con las observaciones efectuadas por esta Superintendencia.

Las modificaciones son las siguientes:

1. En la página 10, 11, 12 y 13 se ordenó la información financiera del Balance y se eliminaron las notas adjuntas.
2. En la página 13, se agregaron los indicadores de liquidez, solvencia y rentabilidad correspondientes a los dos últimos periodos anuales, y se eliminaron las referencias a la "Clasificación de riesgo" y "Clasificación bursátil".
3. En la página 21, se agregó el domicilio del Asesor indicado en el punto 14, letra (i).

Debido a que las observaciones efectuadas por esta Superintendencia en el Ordinario de la referencia sólo se contienen en el Prospecto, entendemos que con las rectificaciones efectuadas precedentemente, se dan por satisfechas las prevenciones realizadas por esta Superintendencia.

Sin otro particular, le saluda atentamente.



Rodrigo Hinzpeter Kirberg
P.p. UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN

Adj.: Lo indicado
cc.: Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores
Bolsa Electrónica de Santiago, Bolsa de Valores
Bolsa de Corredores de Bolsa, Bolsa de Valores de Valparaíso
Universidad de Concepción
Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A.

PROSPECTO

OFERTA PÚBLICA DE ADQUISIÓN DE ACCIONES

De 43.220.304 acciones de:

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.
("Emisor")

OFERENTE:
Universidad de Concepción

La Oferta comienza el día 22 de julio de 2006 a las 11:00 horas y
vence el 19 de agosto de 2006 a las 21:00 horas.

ADMINISTRADOR DE LA OFERTA:

Finanzas y Negocios S.A.

ÍNDICE

	Página
1. Resumen de la Oferta	3
2. Identificación del Oferente	4
3. Antecedentes Económicos y financieros del Oferente	7
4. Relaciones previas entre la sociedad objeto de la OPA y el Oferente	15
5. Objetivo de la OPA y planes de negocios	16
6. Características de la Oferta	17
7. Precio y condiciones de pago	18
8. Procedimiento para aceptar la oferta	19
9. Revocación de la oferta	21
10. Derecho de retractación	21
11. Financiamiento de la oferta	22
12. Garantía	22
13. Administrador u organizador de la oferta	22
14. Asesores independientes del Oferente	22
15. Factores de riesgo	23
16. Impacto de la oferta sobre las acciones	23
17. Precio de mercado y dividendos	23

18.	Lugares de información	23
29.	Publicación de Avisos	23

1. RESUMEN DE LA OFERTA

Con fecha 21 de julio de 2006, la Universidad de Concepción, en adelante el "Oferente", corporación de Derecho Privado individualizada en el capítulo uno (Identificación del Oferente) del presente prospecto (el "Prospecto") publicó en los diarios La Tercera y Las Últimas Noticias un aviso de inicio (el "Aviso de Inicio") de la Oferta Pública de Adquisición de Acciones para adquirir 43.220.304 acciones emitidas por la SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A. (la "Oferta"), sociedad anónima abierta inscrita bajo el número 928 en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros, y cuyo código nemotécnico de bolsa es "Bellavista", (el "Emisor") conforme a lo dispuesto en el artículo 202 y artículo 199 letra b) de la Ley 18045 y lo establecido en la Norma de Carácter General N° 104 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Con fecha 4 de julio de 2006, mediante la celebración de contratos de compraventa, el Oferente alcanzó el 66,727456% de las acciones con derecho a voto del Emisor, circunstancia que lo obliga a lanzar una Oferta Pública de Adquisición de Acciones por las acciones restantes del Emisor (en adelante "la Oferta"), todo de conformidad a lo dispuesto en el artículo 69ter de la Ley 18046 sobre Sociedades Anónimas.

La oferta contenida en este Prospecto y en el Aviso de Inicio es un Oferta de adquisición de hasta 43.220.304 acciones suscritas y pagadas de la única serie del Emisor (las "Acciones"), representativas del 33,272544% del total de las acciones emitidas por el Emisor. Estas acciones que se ofrecen adquirir corresponden a la totalidad de las acciones del Emisor que no son de propiedad del Oferente. Por consiguiente, esta Oferta está dirigida a todos los accionista del Emisor (los "Accionistas") y no contempla la aplicación de un sistema de prorratio en la asignación de las Acciones ofrecidas adquirir.

El precio de la Oferta es la cantidad de \$15,33 (quince coma treinta y tres pesos) por acción de la sociedad Emisora ("Precio por Acción").

Las actuaciones del Oferente relativas a la Oferta, serán coordinadas e intermediadas por Finanzas y Negocios S.A. quien ha sido designado administrador de la Oferta (el "Administrador").

El aviso de resultado de la Oferta será publicado en los diarios La Tercera y Las Últimas Noticias, al tercer día de la fecha de expiración del Plazo de Vigencia de la Oferta, esto es, el día 22 de agosto de 2006 (el "Aviso de Resultado").

Los Accionistas podrán presentar aceptaciones a la Oferta, y/o retractarse en su caso, durante el plazo de vigencia de la Oferta (el "Plazo de Vigencia de la Oferta") que comienza a las 11:00 horas del 22 de julio de 2006 (Fecha de Inicio) y vence a las 21:00 horas del 19 de agosto de 2006 (Fecha de Vencimiento). Para ello, deberán sujetarse a los procedimientos, términos y condiciones que se describen en este Prospecto.

El presente Prospecto contiene una descripción de los términos de la Oferta. Su objetivo es proporcionar información a los accionistas de la SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A., de acuerdo a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, con el objeto de que éstos puedan tomar una decisión informada sobre su participación en esta Oferta.

Si después de leer este Prospecto, usted aún tuviere dudas o necesitare más información, podrá llamar al Administrador de la Oferta al teléfono (41) 266-255 o (41) 266-256, o dirigirse a sus oficinas ubicadas para estos efectos en calle Colo-Colo N° 592, Concepción en los horarios que se indican en este Prospecto.

2.- IDENTIFICACIÓN DEL OFERENTE.

2.1 Información del Oferente.

a) Nombre y domicilio del Oferente.

Universidad de Concepción, Rol Único Tributario número 81.494.400-k, es una Corporación de Derecho Privado con personalidad jurídica según lo dispuesto en el título trigésimo tercero del Libro Primero del Código Civil, con domicilio en: calle Víctor Lamas 1290, comuna y ciudad de Concepción, Octava Región del Bio-Bío; en la ciudad de Chillán, Avenida Vicente Méndez N° 595, y; en Los Ángeles, Juan A. Coloma N° 0201. La dirección en la ciudad de Santiago es Av. Apoquindo 3039-10° piso, Santiago, y la dirección electrónica es www.udec.cl.

b) Antecedentes de Constitución.

La Universidad de Concepción fue constituida por Decreto Supremo Nº 1038 del 14 de Mayo de 1920. La última reforma de estatutos fue inscrita en el Ministerio de Educación Pública bajo el folio C Nº 6 del Libro de Registro de Universidades con fecha 9 de Febrero de 1987. Esta reforma fue aprobada por la Junta General Extraordinaria de Socios de fecha 21 de noviembre de 1989 y el acta de esa Junta fue reducida a escritura pública con fecha 4 de Diciembre de 1989 ante el Notario de Concepción don Francisco Molina Valdés. El registro de la reforma de estatutos en el Ministerio de Educación Pública se efectuó con fecha 11 de diciembre de 1989 y se aprobó mediante Oficio ORD. Nº 06/000432 de 5 de Marzo de 1990 de dicho Ministerio.

c) Objeto. De acuerdo a sus estatutos, la Universidad de Concepción tiene por objeto realizar las actividades propias de una Universidad: crear, transmitir, conservar la cultura en sus más diversas manifestaciones. En cumplimiento de esas funciones deberá atender adecuadamente los intereses y requerimientos del país, al más alto nivel de excelencia, y, dentro de la necesaria unidad, fundará y mantendrá los organismos que procedan para el desarrollo de la docencia, la investigación científica, la creación artística y la difusión académica y cultural, como también aquellos que puedan contribuir a su financiamiento.

d) Administración. La Universidad de Concepción es administrada por un directorio integrado por el Rector, que lo preside con el título de Presidente, y por 10 directores, elegidos por la Junta de Socios de entre sus miembros.

El representante legal de la corporación, tanto en lo judicial como en lo extrajudicial es el Rector, quien actualmente es don Sergio Lavanchy Merino.

A continuación se incluye un listado actualizado de los Directores del Oferente:

Nombre	Rut	Cargo
Sergio Alfonso Lavanchy Merino	4.329.379-6	Presidente
Hernán Fernando Ascuí Izquierdo	5.065.361-7	Director

Julio César Bañados Muñoz	5.734.158-0	Director
Aníbal Antonio Bórquez Pincheira ¹	3.338.078-2	Director
Enrique Jaime Dávila Alveal	5.032.869-4	Director
Marcos Ricardo Delucchi Fonck	4.539.200-7	Director
Luis Arcadio Enríquez Quinteros	3.793.486-0	Director
Daniel Eduardo González Correa	5.093.674-0	Director
Marcos Israel Miles	2.534.3454-k	Director
José Miguel Ortiz Novoa	4.657.950-k	Director
Mario Gabriel Parada Araya	6.385.015-2	Director

Todos los anteriores tienen domicilio en calle Víctor Lamas 1290, comuna y ciudad de Concepción, Chile.

A esta fecha, no existen otros representantes o administradores distintos a los indicados en el listado anterior, que puedan ser considerados análogamente como ejecutivos principales de la misma, de acuerdo a la definición de dicho término contenida en artículo 68 de la Ley N° 18.045 de Mercado de Valores y de lo dispuesto en los artículos 545 y siguientes del Código Civil.

El Oferente no se encuentra fiscalizado por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Desde el mes de enero del 2006, el Oferente se encuentra en la nómina elaborada por la Superintendencia de Valores y Seguros de empresas que conforman *Grupos Empresariales*.

e) Participación en otras sociedades:

El Oferente tiene participación en las siguientes personas relacionadas:

RUT	SOCIEDAD	% PARTICIPACION		
		DIRECTO	INDIRECTO	TOTAL
77.908.860-K	ADMINISTRADORA ACTIVOS INMOBILIARIOS UDEC LTDA.	87.64%	12.36%	100.00%
79.971.410-8	CENTRO DE DESARROLLO INTEGRAL DEL NIÑO	99.00%		99.00%

¹ El oferente informa que el Director de la Universidad de Concepción el señor Aníbal Antonio Bórquez Pincheira falleció con fecha 22 de Noviembre de 2005, encontrándose en trámite las gestiones para la nueva designación de un nuevo director.

	LTDA.			
96.544.210-3	EDUCACION PROFESIONAL ATENEA S.A.	99.70%	0.30%	100.00%
79.971.420-5	EMPRESA CINE TEATRO CONCEPCION LTDA.	99.00%		99.00%
77.029.400-2	EMPRESA DE SERVICIOS TECNOLOGICOS LTDA.	95.00%	5.00%	100.00%
95.902.000-0	IMPRESORA LA DISCUSION S.A.	99.86%		99.86%
96.570.560-0	INVERSIONES CAMPANIL S.A.	99.99%		99.99%
76.282.970-3	INVERSIONES UDEC LTDA.	99.90%		99.90%
96.733.750-3	OCTAVA COMUNICACIONES S.A.	99.35%		99.35%
77.707.250-1	SERVICIOS DE CAPACITACION UDEC LTDA.	99.00%	1.00%	100.00%
96.640.340-3	SERVICIO DE PROCESAMIENTO DE DATOS EN LINEA S.A.	99.99%		99.99%
96.841.160-8	SOCIEDAD EDUCACIONAL UDEC S.A.	99.95%	0.05%	100.00%
95.276.000-9	SOCIEDAD RECREATIVA Y DEPORTIVA UDEC S.A.	63.25%		63.25%
76.406.900-5	SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.	66.25%		66.25%
76.421.430-7	UDEC ASESORIAS Y SERVICIOS LTDA.	99.00%		99.00%

2.2- Identificación del controlador del oferente.

La propiedad de la Universidad de Concepción se encuentra radicada en los 557 miembros de la Corporación Universidad de Concepción. Al ser una Corporación de Derecho Privado, ninguno de sus miembros ejerce control o tiene propiedad sobre la misma. Asimismo, cada uno de los 557 miembros tiene derecho a voz y a un voto en las Juntas de Socios, sin que ninguno de ellos se distinga del otro.

Por lo anterior, no puede decirse que exista algún miembro del Oferente que se encuentre comprendido en la definición de "controlador" contemplada en el art. 97 de la Ley de Mercado de Valores.

Todos los miembros de la Corporación están domiciliados en calle Víctor Lamas Nº 1290, comuna y ciudad de Concepción, Chile.

3.- ANTECEDENTES ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DEL OFERENTE.

3.1 Principales Actividades y Negocios.

La Universidad de Concepción fue fundada en 1920 y desde aquéllos años realiza, mayoritariamente, actividades relacionadas con su objeto y fin principal, el cual es impartir educación superior, expandir y difundir la cultura y los conocimientos académicos, humanistas, científicos y artísticos, inculcando la excelencia. Tiene como misión transmitir el saber con el propósito de formar graduados y profesionales de excelencia, creativos, críticos y sensibles a los

problemas de la sociedad, empleando programas de pre-grado estructurados en forma innovadora, muy actualizados y con metodologías de enseñanza y aprendizaje de última generación.

Su visión es ser reconocida como la Institución de Educación Superior del país con la mayor capacidad para adaptarse y adelantarse a los cambios sociales, económicos, ambientales y culturales de su entorno y, así, contribuir en forma importante e innovadora a la solución de los problemas que afectan al país y alcanzar una productividad científica.

En el cumplimiento de tal objetivo, la Universidad ha incursionado en diversas actividades económicas, como por ejemplo, invirtiendo en áreas de la tecnología, la educación técnica, la recreación deportiva, entre otras.

3.2 Información Financiera.

A continuación se detalla la información financiera resumida del Oferente en base consolidada respecto de los ejercicios anuales terminados el 31 de Diciembre de 2004 y 2005.

UNIVERSIDAD DE CONCEPCION Y FILIALES BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Al 31 de diciembre de

ACTIVOS	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	M\$	M\$
ACTIVO CIRCULANTE		
Disponible	1.805.655	3.445.200
Depósitos a plazo	722.913	707.304
Valores negociables	1.818.303	2.064.259
Deudores por venta (neto)	8.028.679	7.846.905
Documentos por cobrar (neto)	4.628.378	3.964.715
Deudores varios (neto)	7.058.824	3.983.048
Documentos y cuentas por cobrar a empresas relacionadas	4.880	77.914
Existencias (neto)	864.554	1.341.897
Impuestos por recuperar	556.857	619.309
Gastos pagados por anticipado	2.977.704	2.003.030

Otros activos circulantes	12.229.655	8.026.168
Total activo circulante	40.696.402	34.079.749
ACTIVO FIJO		
Terrenos	17.404.778	19.116.000
Construcciones y obras de infraestructura	67.023.608	65.549.855
Maquinarias y equipos	56.050.396	51.873.361
Otros activos fijos	39.752.389	37.101.761
Mayor valor por retasación técnica del activo fijo	944.346	944.346
<u>Menos: Depreciación acumulada</u>	<u>(84.316.981)</u>	<u>(78.411.311)</u>
Total activo fijo	<u>96.858.536</u>	<u>96.174.012</u>
OTROS ACTIVOS		
Inversiones en empresas relacionadas	1.179.370	-
Inversiones en otras sociedades	11.444	11.444
Mayor valor inversiones	(2.359)	(3.037)
Deudores a largo plazo	6.589.457	4.102.611
Documentos y cuentas por cobrar a empresas relacionadas	3.699	3.779
Intangibles	4.179.681	4.071.096
Amortización de intangibles	(1.121.382)	(811.286)
Impuestos diferidos	193.784	98.344
Otros	<u>10.800.170</u>	<u>14.360.118</u>
Total otros activos	<u>21.833.864</u>	<u>21.833.069</u>
Total activos	<u>159.388.802</u>	<u>152.086.830</u>

Al 31 de diciembre de

PASIVOS INTERES MINORITARIO Y PATRIMONIO	2005	2004
	M\$	M\$

PASIVO CIRCULANTE

Obligaciones con bancos e instituciones financieras - corto plazo	13.613.697	84 17.701
Obligaciones con bancos e instituciones financieras largo plazo - porción corto plazo	2.506.265	921.702
Obligaciones a largo plazo con vencimiento dentro de un año	1.843.618	1.786.461
Dividendos por pagar	2.320	1.994
Cuentas por pagar	7.980.606	7.755.855
Documentos por pagar	1.043.915	2 865.078
Acreedores varios	12.187.600	10.922.067
Documentos y cuentas por pagar a empresas relacionadas	128.283	179.189
Provisiones	4.267.709	4.082.628
Retenciones	2.591.142	2.338.537
Impuesto a la renta	2.401	2.977
Ingresos percibidos por adelantado	1.233.492	924.263
Impuestos diferidos	4.972	7.853
Otros pasivos circulantes	<u>3.849.241</u>	<u>1.614.028</u>
Total pasivo circulante	<u>51.255.261</u>	<u>41.820.333</u>
PASIVO A LARGO PLAZO		
Obligaciones con bancos e instituciones financieras	4.301.986	2.577.387
Documentos por pagar	826.566	1.389.078
Acreedores varios	8.143.337	9.264.606
Documentos y cuentas por pagar a empresas relacionadas	43.239	44.796
Provisiones	5.013.113	4.599.475
Otros pasivos a largo plazo	<u>27.184.525</u>	<u>30.855.231</u>
Total pasivo a largo plazo	<u>45.512.766</u>	<u>48.730.572</u>
INTERES MINORITARIO	<u>448.938</u>	<u>442.815</u>
PATRIMONIO		
Patrimonio	40.742.495	38.870.664
Otras reservas	19.916.222	20.568.299
Utilidad del ejercicio	<u>1.513.120</u>	<u>1.654.147</u>
Total patrimonio	<u>62.171.837</u>	<u>61.093.110</u>
Total pasivos, interés minoritario y patrimonio	<u>159.388.802</u>	<u>152.086.830</u>

UNIVERSIDAD DE CONCEPCION
ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	M\$	M\$
RESULTADO OPERACIONAL		
Ingresos de explotación	127.957.247	120.001.295
Costos de explotación	<u>(88.988.548)</u>	<u>(79.417.148)</u>
Margen de explotación	38.968.699	40.584.147
Gastos de administración y ventas	<u>(31.182.153)</u>	<u>(33.320.909)</u>
Resultado operacional	<u>7.786.546</u>	<u>7.263.238</u>
RESULTADO NO OPERACIONAL		
Ingresos financieros	698.659	630.951
Utilidad en inversión en empresas relacionadas	3.430	
Otros ingresos fuera de la explotación	1.482.129	686.975
Gastos financieros	<u>(6.386.334)</u>	<u>(5.272.544)</u>
Pérdida en inversión en empresas relacionadas	<u>(21.671)</u>	
Otros egresos fuera de la explotación	<u>(2.241.798)</u>	<u>(1.869.726)</u>
Corrección monetaria	315.592	275.413
Diferencia de cambio	<u>(202.201)</u>	<u>(79.708)</u>
Resultado no operacional	<u>(6.352.194)</u>	<u>(5.628.639)</u>
Resultado del ejercicio antes de impuesto renta	1.434.352	1.634.599
Impuesto a la renta	<u>84.201</u>	<u>30.194</u>
Resultado antes de interés minoritario	1.518.553	1.664.793
Interés minoritario	<u>(6.110)</u>	<u>(11.326)</u>
Utilidad líquida del ejercicio	1.512.443	1.653.467
Amortización mayor valor de inversiones	<u>677</u>	<u>680</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>1.513.120</u>	<u>1.654.147</u>

UNIVERSIDAD DE CONCEPCION
ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de	
	2005	2004
	M\$	M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACION		
Utilidad del ejercicio	1.513.120	1.654.147
Utilidad en venta de activos fijos	(639.120)	(151.570)
Pérdida en venta de inversiones	-	2.194
Cargos (abonos) a resultados que no representan flujo de efectivo		
Depreciación del ejercicio	6.297.741	6.381.030
Amortización de intangibles	265.772	363.054
Castigos y provisiones	1.635.858	1.974.204
Utilidad devengada en inversiones en empresas relacionadas	(3.430)	-
Pérdida devengada en inversiones en empresas relacionadas	21.671	-
Amortización mayor valor de inversiones	(677)	(680)
Corrección monetaria nota	(315.592)	(275.413)
Diferencia de cambia nota	202.201	79.708
Otros abonos a resultado que no representan flujo do efectivo	(338.757)	(1.447.703)
Otros cargos a resultado que no representan flujo de efectivo	1.753.530	1.923.330
Variación de activos, que afectan al flujo do efectivo (aumentos) disminuciones:		
Deudores por ventas	(6.396.477)	(3.477.055)
Existencias	2.124	(99.603)
Otros activos	(4.489.750)	(3.601.225)
Variación de pasivos, que afectan al flujo de efectivo aumentos (disminuciones)		
Cuentas por pagar relacionadas con el resultado de la explotación	616.321	(2.989.970)
Intereses por pagar	656.002	305.687
Impuesto a la renta por pagar	158.490	11.472
Otras cuentas por pagar relacionadas con resultados friera de la explotación	189.440	1.910.070
Impuesto al Valer Agregado y otros impuestos por pagar	279.290	138.944
Pérdida del interés minoritario	6.110	11.326
Flujo originado por actividades de la operación	1.413.075	2.713.539
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de préstamos	32.266.216	25.188.609
Obtención do otros préstamos de empresas relacionadas	44.039	42.972
Otras fuentes de financiamiento	5.000	-

Pago de préstamos	(24.151.109)	(23.347.970)
Pago de otros préstamos de empresas relacionadas	(33.677)	
Otros desembolsos por financiamiento		18.648
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	8.130.469	1.902.259

FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Ventas de activo fijo	690.088	2.312.721
Ventado otras inversiones	-	3.744
Recaudación de otros préstamos a empresas relacionadas	-	364.232
Incorporación de activos fijos	(11.951.371)	(11.160.605)
Inversiones permanentes	(5.205)	-
Otros desembolsos de inversión	(35.976)	(214.220)
Flujo utilizado en actividades de inversión	(11.302.464)	(8.694.128)
Flujo neto del ejercicio	(1.758.120)	(4.078.330)

EFFECTO DE LA INFLACION SOBRE EL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

(111.772) (112.496)

VARIACION NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (1.869.892) (4.190.826)

SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE 6.216.763 10.407.589

SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE 4.346.871 6.216.763

Indicadores Universidad de Concepción años 2004 y 2005

		2005		2004	
		Datos	Índice	Datos	Índice
RENTABILIDAD:	<u>Utilidad del Ejercicio</u>	1.513.120		1.654.147	
	Patrimonio Neto	62.171.837	2,4%	61.093.110	2,7%
LIQUIDEZ:	<u>Activo Circulante</u>	40.696.402		34.079.749	
	Pasivo Circulante	51.255.261	0,79	41.820.333	0,81
SOLVENCIA: Resultado Operacional					
+					
	<u>Depreciación del Ejercicio</u>	14.084.287		13.645.068	
	Gastos Financieros	6.386.334	2,21	5.272.544	2,59

4.- RELACIONES PREVIAS ENTRE LA SOCIEDAD OBJETO DE LA OFERTA Y EL OFERENTE.

4.1 Porcentaje de Propiedad del Emisor que posee el Oferente.

El Oferente posee directamente 86.677.500 acciones del Emisor equivalentes al 66,727456% de su capital accionario. Por lo anterior, puede asegurar la mayoría absoluta de votos en las Juntas de Accionistas y elegir a la mayoría de los directores, correspondiendo, según la definición del artículo 97 de la Ley de Mercado de Valores, en su controlador.

4.2 Forma y periodo en que el Oferente adquirió las Acciones.

El Oferente adquirió las acciones que posee como resultado de la división de la SOCIEDAD RECREATIVA Y DEPORTIVA UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN S.A., sociedad respecto de la cual el Oferente tenía, a la fecha de su división 82.160.000 acciones. La SOCIEDAD RECREATIVA Y DEPORTIVA UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN S.A. se dividió por acuerdo unánime de los accionistas presentes en Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha cuatro de Noviembre del año 2005. Asimismo, el Oferente adquirió adicionalmente 4.517.500 acciones del Emisor mediante compras realizadas entre el día 26 de Junio y 4 de julio de 2006, todas debidamente informadas a la Superintendencia de Valores y Seguros.

4.3 Relaciones significativas existentes entre los controladores del Oferente y el Emisor.

El Oferente no tiene controlador, y es, a su vez, el controlador del Emisor.

4.4 Contactos Previos.

Debido a que el Oferente es el controlador y único accionista mayoritario del Emisor, las cercanas relaciones entre ambos han permitido que este último, a través de sus directores y ejecutivos, haya tomado conocimiento sobre la intención del Oferente en la adquisición de las acciones objeto de la Oferta.

5.- OBJETIVO DE LA OFERTA Y PLANES DE NEGOCIOS.

5.1 Objetivo de la Oferta.

El objetivo perseguido con la Oferta es el de cumplir con lo estipulado en el artículo 199 letra b) de la Ley N° 18.045 sobre Mercado de Valores, que establece que *“deberán someterse al procedimiento de oferta contemplado en este Título, las siguientes adquisiciones de acciones, directas o indirectas, de una o más series, emitidas por una sociedad que haga oferta pública de las mismas(...): b) la oferta que el controlador deba realizar de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 69 ter de la ley N° 18.046, siempre que en virtud de una adquisición llegue a controlar dos tercios o más de las acciones emitidas con derecho a voto de una sociedad o de la serie respectiva(...).*

En tal sentido, el Oferente efectúa una oferta a todos los accionistas del Emisor a fin de adquirir las restantes acciones del Emisor que no le pertenecen.

Cabe mencionar que el Oferente ya es el controlador del Emisor, debido a lo cual no pretende obtener el control de la misma mediante la presente Oferta.

Sin perjuicio de lo anterior, informamos lo siguiente:

El Plan De Negocios del Oferente, junto con realizar una administración eficiente de los activos del Emisor, consistirá en el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

El Oferente no tiene contemplado, en este momento, fusionar, reorganizar ni liquidar, a la SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A. en los próximos 12 meses.

Si el desarrollo de los proyectos inmobiliarios señalados avanza de una manera expedita o se presenta una oportunidad de venta atractiva de parte de sus activos, en consideración a las condiciones de mercado futuras esperadas, el Oferente podría considerar liquidar una parte relevante de los activos del Emisor dentro de los próximos 12 meses.

El oferente no tiene contemplado cambios materiales en el Emisor que impliquen, respecto a su situación actual, limitaciones en la gestión, en el desarrollo de los negocios ni en los derechos de los Accionistas.

Las declaraciones relativas a hechos o actuaciones futuras están sujetas a contingencias, incertidumbres y otros factores no conocidos, que pueden hacer variar o modificar tales declaraciones. En consecuencia, las actuaciones futuras pueden hacer variar significativamente las declaraciones hechas a esta fecha. El Oferente no asume, por lo tanto, responsabilidad alguna respecto de tales cambios producto de nuevas circunstancias o acontecimientos.

El Oferente declara que en el caso y en la oportunidad en que sea legalmente posible, se procederá a la cancelación de la inscripción del Emisor en el Registro de Valores que lleva la SVS.

5.2 Acuerdos con Accionistas.

No existe ningún acuerdo previo entre el Oferente y algún accionista del Emisor.

6.- CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA.

6.1 Monto total de la operación.

El Monto total de la Oferta es de \$662.567.260 (seiscientos sesenta y dos millones quinientos sesenta y siete mil doscientos sesenta pesos).

6.2 Acciones a la que se refiere la Oferta.

La presente Oferta se efectúa por 43.220.304 acciones del Emisor, de la única serie del Emisor. La Oferta solo se realiza en Chile, por cuanto las Acciones del Emisor no se transan en otros mercados.

No existe un monto mínimo que limite la cantidad de acciones que el Oferente está dispuesto a adquirir.

Se adquirirán de cada accionista aceptante todas aquellas Acciones de su propiedad que desee vender al Oferente conforme a esta Oferta, sin aplicar ningún factor o mecanismo de prorrateo.

6.3 Vigencia de la Oferta.

La Oferta comienza el día 22 de julio de 2006 a las 11:00 horas y vence el 19 de agosto de 2006 a las 21:00 horas. El Oferente no considera, hasta el momento, posibilidad de prórroga del plazo. En caso que el Oferente decida prorrogar el plazo de vigencia original de la Oferta, éste comunicará dicha circunstancia y la duración de la Prórroga mediante un aviso simultáneo y destacado a ser publicado durante el periodo original de vigencia de la Oferta en los mismos diarios en los que se publicó el Aviso de Inicio.

6.4 Resultado de la Oferta.

El aviso que informe el resultado de la Oferta se publicará al tercer día de vencido el Plazo de Vigencia de la Oferta o su Prórroga, si la hubiere, en adelante “el Aviso de Resultado”, en los mismos diarios en que se publica este Aviso.

6.5 Accionistas a los cuales está dirigida la Oferta.

La oferta está dirigida a todos los Accionistas del Emisor, distintos del Oferente.

6.6 Sistema de materialización de la Oferta.

La materialización de la oferta se realizará fuera de bolsa.

7. PRECIO Y CONDICIONES DE PAGO:

7.1 Precio de la Oferta.

El precio a pagarse por cada acción del Emisor será de \$15,33 (quince coma treinta y tres pesos) por acción. Este precio se pagará en pesos moneda nacional y no devengará intereses ni reajustes.

El objetivo de la presente Oferta no es obtener el control dado que el Oferente ya es el controlador del Emisor, razón por la cual no se ha contemplado el pago de un “premio por control”.

En consideración a que las Acciones no han sido objeto de transacción bursátil, no es posible determinar, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley N° 18.045 de Mercado de Valores, el precio de mercado de las mismas. En consecuencia, tampoco es posible determinar un premio respecto al precio de mercado.

7.2 Forma, Plazo y Lugar de Pago.

El precio se pagará al contado, con cheque nominativo, con recursos propios del Oferente.

El precio de las acciones quedará a disposición del accionista a contar del 2° día hábil siguiente a la fecha de la publicación del Aviso de Resultado, en las oficinas del Administrador ubicadas para estos efectos en calle Colo-Colo N° 592, Concepción, entre las 9:00 y las 17:30 horas de lunes a viernes, excluyendo festivos.

La Oferta no contempla ningún tipo de indemnización por atraso en el pago del precio.

8. PROCEDIMIENTO PARA ACEPTAR LA OFERTA:

a) Formalidades de la Oferta:

Los Accionistas que deseen aceptar la Oferta deberán hacerlo únicamente durante el Plazo de Vigencia de ésta.

Al momento en que los Accionistas acepten la Oferta, las acciones que ofrezcan en venta al Oferente, deberán encontrarse debidamente inscritas a nombre del Accionista aceptante en el Registro de Accionistas del Emisor, totalmente pagadas, libres de gravámenes, prohibiciones, embargos, litigios, medidas precautorias, condiciones suspensivas o resolutorias, derechos preferentes de terceros, derechos reales o personales de terceros y, en general, libres de cualquier otra circunstancia que impida o limite la libre cesión o transferencia de las acciones (los "Gravámenes").

a.1) A los Accionistas personas naturales que deseen aceptar la Oferta y vender sus acciones deberán:

- (i) Suscribir una orden en firme de venta de sus Acciones ofrecidas vender, sujeta a los términos y condiciones de esta Oferta, la que deberán entregar directamente al Administrador, en sus oficinas ubicadas para estos efectos en Colo-Colo N° 592, Concepción entre las 11:00 y las 21:00 horas, de lunes a sábado inclusive.
- (ii) Suscribir un traspaso de acciones en el figurará el Accionista como vendedor y el Administrador como comprador, por la totalidad de las Acciones ofrecidas vender.
- (iii) Entregar los siguientes documentos:

(a) el o los originales de los títulos de Acciones del Emisor que obren en su poder o un certificado que al efecto debe emitir el Departamento de Acciones del Emisor, acreditando que el o los títulos de las Acciones se encuentran depositados en dependencias del Emisor;

(b) copia, por ambos lados, de la cédula de identidad del Accionista, o su representante, en su caso, cuyo original deberá ser exhibido al momento de suscribirse la Aceptación. La circunstancia de ser esta fotocopia fiel del original deberá ser autorizada ante Notario Público en Chile (en adelante el "Notario");

(c) original o copia autorizada del poder vigente con que actúe el representante del Accionista, el que deberá contener facultades suficientes de representación para los efectos de vender las Acciones del Accionista, otorgado ante Notario.

(iv) Exhibir y entregar todos los antecedentes adicionales requeridos para acreditar su facultad y capacidad para enajenar las Acciones.

a.2) A los Accionistas personas jurídicas que deseen aceptar la Oferta y vender sus Acciones a través de *Finanzas y Negocios* deberán:

- (i) Cumplir con los numerales (i), (ii), (iii) y (iv) del apartado a.1) anterior;
- (ii) Exhibir la cédula de identidad del representante legal del Accionista y entregar una fotocopia del documento por ambos lados autorizada ante Notario, la que quedará en poder del Administrador de la Oferta;
- (iii) Exhibir y entregar copia autorizada de los estatutos de la persona jurídica, y del poder vigente del representante que firma el traspaso y demás documentos de Aceptación, con facultades suficientes, otorgado o autorizado ante Notario.

Si un traspaso de acciones fuere objetado por cualquier motivo legal por el Departamento de Acciones del Emisor y no se acreditare que la objeción fue subsanada dentro del Plazo de Vigencia de la Oferta, la respectiva Aceptación quedará automáticamente cancelada, considerándose para todos los efectos que nunca fue formulada, debiendo restituirse de inmediato al Accionista los títulos y demás antecedentes que haya proporcionado, sin que se genere ningún tipo de derecho a indemnización, pago o reembolso para el Accionista, ni implicará obligación o responsabilidad alguna para el Oferente, sus mandatarios, agentes, asesores o representantes.

Respecto de las acciones que el Oferente no esté obligado a adquirir por no ajustarse a los términos y condiciones de esta Oferta, o por haber sido esta revocada o declarada fallida, estas quedarán, junto con todos los demás documentos proporcionados por los Accionistas, a disposición de los Accionistas respectivos en forma inmediata, sin que se genere ningún tipo de derecho a indemnización, pago o reembolso para los accionistas, ni implicará obligación o responsabilidad alguna para el Oferente, sus mandatarios, agentes, asesores o representantes.

9.- CAUSALES DE CADUCIDAD O REVOCACIÓN DE LA OFERTA.

No existen.

10.- DERECHO DE RETRACTACIÓN.

Los Accionistas podrán retractarse de su Aceptación, sea total o parcialmente, por escrito mediante el documento denominado *Formulario de Revocación de Mandato y Retracción de la Oferta*, en adelante "el Formulario de Retracción". El plazo para retractarse vence a las 21:00 horas del último día del Plazo de Vigencia o de su Prórroga, si la hubiere, y el Formulario de Retracción deberá ser entregado en la oficinas del Administrador ubicadas para estos efectos en calle Colo-Colo 592, Concepción, entre las 11:00 y 21:00 horas.

En todo caso, si en el plazo señalado al efecto, el Oferente no publica el Aviso de Resultado, los accionistas tendrán derecho de retractarse hasta la fecha de publicación del referido aviso.

Tan pronto de presente el Formulario de Retracción de un Accionista, Finanzas y Negocios restituirá todos los documentos, traspasos y títulos que el Accionista que se retracte le haya entregado.

11.- FINANCIAMIENTO DE LA OFERTA.

El Oferente financiará la Oferta con recursos propios que se encuentran actualmente disponibles.

12.- GARANTÍA.

La Oferta no contempla la existencia de garantía alguna.

13.- ADMINISTRADOR U ORGANIZADOR DE LA OFERTA.

El Administrador de la Oferta es Finanzas y Negocios Corredores de Bolsa S.A., Rol Único Tributario Número 95.319.000-1, corredores de bolsa, con domicilio en Isidora Goyenechea N° 3162, oficina 502, comuna de Las Condes, Santiago.

Actúa como Agente del Oferente para todos los efectos de la presente Oferta, estando facultado para llevar a cabo la operación y absolver toda consulta sobre la Oferta y su implementación.

Para estos efectos, el Oferente ha conferido al Administrador las siguientes facultades:

- a) actuar como su agente en la Oferta;
- b) recibir las Ordenes de Venta que se suscriban por los Accionistas;
- c) restituir los documentos y títulos de los accionistas que, habiendo concurrido a esta Oferta a través del Administrador, se haya retractado.
- d) responder las consultas que se planteen en cuanto a los mecanismos y condiciones de la Oferta; y
- e) en general, todas las actividades que sean necesarias para materializar esta operación.

14.- ASESORES INDEPENDIENTES DEL OFERENTE.

Las siguientes personas han asesorado al Oferente en la formulación de la Oferta:

- (i) Álvarez, Hinzpeter, Jana & Valle Abogados Limitada, Rol Único Tributario número 77.780.560-6, con domicilio en Avenida Andrés Bello 2711, oficina 802, comuna de Las Condes, Santiago. Atención: Señor Rodrigo Hinzpeter Kirberg.
- (ii) Finanzas y Negocios Corredores de Bolsa S.A., Rol Único Tributario Número 95.319.000-1, corredores de bolsa, con domicilio en Isidora Goyenechea N° 3162, oficina 502, comuna de Las Condes, Santiago. Atención: Señor Luis Eguiguren Correa

15.- FACTORES DE RIESGO.

En opinión del Oferente y sus Asesores, no existen riesgos vinculados a esta Oferta.

16.- IMPACTO DE LA OFERTA SOBRE ACCIONES.

En opinión del Oferente, el impacto esperado de la Oferta sobre las Acciones del Emisor, es que, probablemente, la Acción del Emisor disminuya su liquidez en el mercado bursátil, afectando negativamente su precio.

17.- PRECIO DE MERCADO Y DIVIDENDOS.

Las acciones del Emisor a pesar de estar inscritas en la Bolsa Electrónica de Chile desde el 23 de Mayo de 2006, aún no tienen presencia bursátil, conforme a lo dispuesto en la Norma de Carácter General número 103 de la SVS, de 5 de enero de 2001.

Debido a la reciente constitución de la SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A., ésta no ha tenido la oportunidad de repartir dividendo alguno.

18.- LUGARES DE INFORMACIÓN.

Mayor información respecto de esta Oferta, podrán requerirse en las oficinas del Administrador indicadas en el punto 13 precedente o en calle Colo-Colo N° 592, Concepción, o llamar al teléfono (41) 266-256 o (41) 266 257, de Lunes a Sábado, entre las 11:00 horas y las 21:00 horas, durante el Plazo de Vigencia de la Oferta.

También se encontrará a disposición de los accionistas copia del Prospecto de la Oferta en las oficinas del Oferente, ubicadas en edificio Virginio Gómez, Piso 4, Barrio Universitario Concepción, y en la Superintendencia de Valores y Seguros.

Se aconseja a cada accionista consultar a sus respectivos asesores respecto de la venta de sus acciones, incluyendo los posibles efectos respecto de los beneficios tributarios contemplados en el artículo 57 bis de la Ley de Impuesto a la Renta.

19.- PUBLICACIÓN DE AVISOS.

Toda publicación relativa a la presente Oferta será efectuada en los diarios La Tercera y Las Últimas Noticias.

UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN



2006070046503

División Control Financiero Valores

SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROSSUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

08124 26.07.2006

ORD.: N°

ANT.: Prospecto y Aviso de Inicio de OPA por las acciones de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A.**MAT.: Formula observaciones****DE : SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS****A : SEÑOR
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCION**

De la revisión efectuada al prospecto y publicación del aviso de inicio de la Oferta Pública de Adquisición de Acciones (OPA) por las acciones de la empresa Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A., esta Superintendencia hace presente a usted las siguientes observaciones relativas al prospecto:

- 1) Punto 3.2: Se deberá ordenar la información financiera del Balance, específicamente las cuentas de pasivos del ejercicio 2004, y la información del Estado de Resultados y Estado de Flujo Efectivo del mismo ejercicio. Adicionalmente, deberá eliminar la mención a las notas adjuntas. Por otro lado, deberá presentar indicadores de liquidez, solvencia y rentabilidad, correspondiente a los últimos dos períodos anuales y eliminar la referencia a la "Clasificación de riesgo" y a la "Clasificación bursátil".
- 2) Punto 14: En el numeral i) deberá señalar el domicilio del asesor ahí nombrado.

Las observaciones planteadas deberán ser corregidas dentro del plazo de 3 días a contar de la fecha del presente Oficio.

Finalmente, copia de las correcciones deberán remitirse a este Servicio y a las bolsas de valores en el mismo plazo definido en el párrafo anterior, haciendo mención expresa al número y fecha del presente Oficio.

Saluda atentamente a usted,

LUCIA CANALES LARDIEZ
INTENDENTE DE VALORES SUBROGANTE
POR ORDEN DEL SUPERINTENDENTE

Av. Libertador Bernardo
O'Higgins 1449
Piso 9°
Santiago Chile
Fono: (56-2) 473 4000
Fax: (56-2) 473 4161
Casilla: 2167 - Correo 21
www.svs.cl