

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE  
2012 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011.

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Accionistas y Directores  
Inmobiliaria San Patricio S.A.

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria San Patricio S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las

políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

### **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria San Patricio S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Héctor Delgado Ñ.', is written over the printed name.

Héctor Delgado Ñ.

ERNST & YOUNG LTDA.

Santiago, 14 de febrero de 2013

## ÍNDICE

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	5
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES .....	6
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO .....	7
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO.....	8
1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA .....	9
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS. ....	10
2.1. Bases de preparación .....	10
2.2. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas.....	10
2.3. Comparabilidad de la información .....	11
2.4. Período Contable .....	11
2.5. Transacciones en moneda extranjera .....	12
2.6. Propiedades de inversión .....	12
2.7. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	12
2.8. Capital emitido .....	13
2.9. Pasivos financieros.....	13
2.10. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.....	13
2.11. Provisiones.....	13
2.12. Dividendos.....	13
2.13. Reconocimiento de ingresos .....	14
2.14. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera y las Interpretaciones del Comité de Interpretaciones (CINIIF).....	14
3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO. ....	16
4. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES .....	16
5. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR POR IMPUESTOS CORRIENTES .....	16
6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	17
7. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS CORRIENTES POR PAGAR .....	18
8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS, CORRIENTES.....	19
9. IMPUESTOS DIFERIDOS .....	20
10. PATRIMONIO NETO .....	22
11. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN .....	23
12. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS .....	23

13. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES .....	23
14. MEDIO AMBIENTE .....	23
15. ANÁLISIS DE RIESGO.....	24
16. HECHOS POSTERIORES .....	24
17. POSICIÓN MONEDA EXTRANJERA .....	24
18. HECHOS RELEVANTES .....	24
19. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO (PROFORMA) .....	26

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADOS INDIVIDUALES DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y AL  
31 DE DICIEMBRE DE 2011  
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	44.268	3.086
Otros activos no financieros	4	9.450	12.538
Activos por impuestos	5	41.451	20.890
<b>ACTIVOS CORRIENTES TOTALES</b>		<b>95.169</b>	<b>36.514</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad de inversión	6	51.205.353	49.843.576
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES</b>		<b>51.205.353</b>	<b>49.843.576</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>51.300.522</b>	<b>49.880.090</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7	12.438	1.230
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	1.749.470	1.483.320
Otros pasivos no financieros		87	-
<b>PASIVOS CORRIENTES TOTALES</b>		<b>1.761.995</b>	<b>1.484.550</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Pasivo por impuestos diferidos	9	6.665.955	5.499.169
<b>PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES</b>		<b>6.665.955</b>	<b>5.499.169</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>8.427.950</b>	<b>6.983.719</b>
<b>PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS CONTROLADORES</b>			
Capital emitido	10	3.616.267	3.616.267
Ganancias acumuladas		38.691.021	38.714.821
Otras reservas		565.284	565.283
<b>PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA</b>		<b>42.872.572</b>	<b>42.896.371</b>
Participaciones no controladoras		-	-
<b>PATRIMONIO TOTAL</b>		<b>42.872.572</b>	<b>42.896.371</b>
<b>TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS</b>		<b>51.300.522</b>	<b>49.880.090</b>

## ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2011  
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	31.12.2012 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2011 Acumulado período enero a diciembre M\$
<b>MARGEN BRUTO</b>			
Ingresos de actividades ordinarias		-	-
Costo de ventas		-	-
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
Otros ingresos		1.382.815	10.481.974
Gastos de administración	11	(184.525)	(164.724)
Costos financieros		(48.188)	-
Resultados por unidades de reajuste		(38.121)	426
<b>UTILIDAD, ANTES DE IMPUESTOS</b>		<u><b>1.111.981</b></u>	<u><b>10.317.676</b></u>
Gasto por impuestos a las ganancias	9	(1.135.780)	(1.653.634)
<b>(Pérdida) Ganancia procedente de operaciones continuadas</b>		<u><b>(23.799)</b></u>	<u><b>8.664.042</b></u>
(Pérdida) Ganancia procedente de operaciones discontinuadas		-	-
<b>(PÉRDIDA) GANANCIA</b>		<u><b>(23.799)</b></u>	<u><b>8.664.042</b></u>
<b>GANANCIA (PÉRDIDA), ATRIBUIBLE A:</b>			
(Pérdida) Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		(23.799)	8.664.042
<b>(PÉRDIDA) GANANCIA</b>		<u><b>(23.799)</b></u>	<u><b>8.664.042</b></u>
<b>(PÉRDIDA) GANANCIA POR ACCIÓN</b>		-0,00511	1,86165

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL PERÍODO TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 31 DE DICIEMBRE 2011  
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	31.12.2012 Acumulado período enero a diciembre M\$	31.12.2011 Acumulado período enero a diciembre M\$
<b>Estado del resultado integral</b>		
(Pérdida) Ganancia	(23.799)	8.664.042
<b>Resultado integral total</b>	<u><b>(23.799)</b></u>	<u><b>8.664.042</b></u>

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR EL PERÍODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011  
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Capital emitido	Otras reservas		Patrimonio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto	Total cambios en patrimonio
	Acciones ordinarias Capital en acciones	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas acumuladas)	M\$	M\$
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2012	3.616.267	565.283	38.714.821	42.896.371	42.896.371
Pérdida del ejercicio	-	-	(23.799)	(23.799)	(23.799)
<b>Saldo al 31.12.2012</b>	<b>3.616.267</b>	<b>565.283</b>	<b>38.691.022</b>	<b>42.872.572</b>	<b>42.872.572</b>
Saldo inicial al 01.01.2011	3.616.267	565.283	30.050.779	34.232.329	34.232.329
Utilidad del ejercicio	-	-	8.664.042	8.664.042	8.664.042
<b>Saldo al 31.12.2011</b>	<b>3.616.267</b>	<b>565.283</b>	<b>38.714.821</b>	<b>42.896.371</b>	<b>42.896.371</b>



## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INDIRECTO POR PERÍODO TERMINADO AL  
31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2011  
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	<b>01.01.2012</b> <b>31.12.2012</b> <b>M\$</b>	<b>01.01.2011</b> <b>31.12.2011</b> <b>M\$</b>
<b>Estado de flujos de efectivo</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>(23.799)</b>	<b>8.664.042</b>
<b>Ajustes para conciliar la ganancia (pérdida)</b>		
Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias	1.135.780	1.653.634
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	3.088	(12.538)
Ajustes por el incremento (disminución) de cuentas por pagar de origen comercial	11.208	(473)
Ajustes por Pérdidas (Ganancias) de Valor Razonable	(1.349.239)	(10.481.974)
Ajustes por incrementos en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	87	-
<b>Total ajustes para conciliar la pérdida</b>	<b>(199.076)</b>	<b>(8.841.351)</b>
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)	10.445	20.182
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación</b>	<b>(212.430)</b>	<b>(157.127)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		
Compras de otros activos a largo plazo	(12.538)	(718.144)
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(12.538)</b>	<b>(718.144)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		
Préstamos de entidades relacionadas	266.150	876.017
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación</b>	<b>266.150</b>	<b>876.017</b>
<b>Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>41.182</b>	<b>746</b>
<b>Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>41.182</b>	<b>746</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	3.086	2.340
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>44.268</b>	<b>3.086</b>

## **1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

Inmobiliaria San Patricio S.A. se encuentra inscrita en el Registro de Valores con el N°837, y está sujeta a fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

### **Constitución y objeto de la Sociedad**

En la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Melón S.A. (Ex Empresas Melón S.A.), celebrada el 25 de febrero de 2004, se acordó la división de Empresas Melón S.A., que siguió operando como la continuadora legal e Inmobiliaria San Patricio S.A. (la Sociedad), con vigencia y efecto contable a contar del 1 de enero de 2004, conforme al balance general de Melón S.A. (Ex Empresas Melón S.A.) al 31 de diciembre de 2003. Producto de esta división, a la Sociedad le fueron asignados los terrenos ubicados en la comuna de San Bernardo y Pudahuel por un valor neto de M\$12.421.882 (históricos) y un patrimonio equivalente.

El objetivo principal de Inmobiliaria San Patricio S.A. es participar en el negocio inmobiliario, para cuyos efectos podrá adquirir, administrar, explotar, comercializar, arrendar, subarrendar, comprar y vender toda clase de bienes inmuebles; subdividir, lotear y urbanizar toda clase de predios para fines habitacionales, comerciales, industriales, agrícolas o forestales; y en general, realizar todo lo relacionado con las actividades antes mencionadas.

La Sociedad es filial directa de Melón S.A., matriz chilena, quien a su vez es controlada por la sociedad de responsabilidad limitada chilena denominada Inversiones Cordillera del Sur III Ltda., la que pertenece en un 99.99% a la sociedad chilena Inversiones Cordillera del Sur II Ltda. y ésta en un 99.87% a la sociedad Inversiones Cordillera del Sur Ltda. Ésta última, pertenece a las sociedades Inmuebles Limatambo S.A., (Ex Inversiones Breca S.A.) con un 26.06% y a Minera Latinoamericana S.A.C. con un 73.94%.

A la fecha, la Sociedad no ha realizado actividades operacionales y está abierta a todas las posibilidades de negocio para lograr los mejores beneficios de los terrenos asignados en la división.

La Sociedad tiene su domicilio social y oficinas en Avenida Vitacura 2939 piso 12, Las Condes, Santiago de Chile.

Estos estados financieros fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha el 14 de febrero de 2013.

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

### **2.1. Bases de preparación**

La sociedad prepara sus Estados Financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria San Patricio S.A. comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los estados de resultados integrales por función por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los estados de cambio en patrimonio neto y de flujo de efectivo preparados utilizando el método indirecto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y sus correspondientes notas de acuerdo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y considerando las respectivas regulaciones de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile ("SVS").

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos chilenos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la compañía. Todos los valores están expresados en miles de pesos, excepto cuando se indica lo contrario.

### **2.2. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios, conforme a NIIF.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Compañía, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos, especialmente en la valorización de los activos (terrenos).

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 ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros, de acuerdo con NIC 8 de políticas contables, cambios en estimaciones y errores.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS. (Continuación)

### 2.3. Comparabilidad de la información

Inmobiliaria San Patricio S.A. presenta sus estados financieros adoptando las Normas Internacionales de Información Financiera en todos sus aspectos significativos y sin reservas, para los períodos 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, permitiendo su comparabilidad a nivel cuantitativo y cualitativo.

### 2.4. Período Contable

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

- Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011.
- Estado de Resultados Integrales por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011.
- Estado de Flujos de Efectivo por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011.

### 2.5. Reclasificaciones

La Compañía ha efectuado ciertas reclasificaciones a los estados financieros previamente reportados al 31 de diciembre de 2011:

<b>Reclasificación en el Balance General</b>			
<b>Rubro Anterior</b>	<b>31-12-2011</b>	<b>Nueva Presentación</b>	<b>31-12-2011</b>
	<b>M\$</b>		<b>M\$</b>
a) <b>PATRIMONIO</b>		<b>PATRIMONIO</b>	
Otras reservas	19.503.577	Ganancias acumuladas	19.503.577

a) Reclasificación efectuada en el patrimonio de los estados financieros reportado al 31 de diciembre de 2011 producto de un error en la presentación del año 2011.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS. (Continuación)

### 2.5. Transacciones en moneda extranjera

#### a) Moneda funcional y presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional de la sociedad.

<b>Tipos de cambio utilizados al cierre</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Unidad de fomento	\$ 22.840,75	\$ 22.294,03

#### b) Transacciones y saldos

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

Las partidas no monetarias en moneda distinta a la moneda funcional valorizadas a costo histórico, se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de cada transacción inicial. Las partidas no monetarias en moneda distinta a la moneda funcional valorizadas a su valor razonable, se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigente a la fecha de determinación del valor razonable.

### 2.6. Propiedades de inversión

Las inversiones en predios agrícolas se valorizan de acuerdo a NIC 40 y se mantienen para la obtención de rentabilidad a través de rentas de largo plazo. Las propiedades de inversión se contabilizan anualmente al valor justo. Los ajustes al valor justo son contabilizados en resultado.

### 2.7. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye saldos en bancos.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS. (Continuación)**

### **2.8. Capital emitido**

El capital emitido está representado por acciones ordinarias.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

### **2.9. Pasivos financieros**

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable, y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

### **2.10. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos**

El gasto por impuesto a la renta del periodo comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El cargo por impuesto a la renta se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

El importe de los impuestos diferidos se obtiene a partir de las diferencias temporarias que surgen por diferencias entre la base contable y tributaria de los activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se registran de acuerdo con las normas establecidas en la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias".

Los activos por impuestos diferidos y créditos tributarios se reconocen únicamente cuando se considera probable que existan ganancias tributarias futuras suficientes para recuperar las deducciones por diferencias temporarias y hacer efectiva la utilización de créditos tributarios.

La Compañía presenta pérdidas tributarias reconocen un activo por impuesto diferido cuando el uso de las mencionadas pérdidas es probable, para lo cual se considera la generación de ganancias tributarias futuras y la fecha de expiración de las pérdidas tributarias.

### **2.11. Provisiones**

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la administración.

### **2.12. Dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo y su correspondiente disminución en el patrimonio neto en el período en que los dividendos son aprobados por la Junta de Accionistas de la Sociedad.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS. (Continuación)

La Compañía provisiona al cierre de cada ejercicio el 30% del resultado del mismo menos dividendos distribuidos en forma provisoria de acuerdo a la Ley N°18.046 como dividendo mínimo, dado que dicha ley obliga distribución de al menos el 30% del resultado financiero del ejercicio, a menos que la Junta de Accionistas disponga por unanimidad de las acciones emitidas con derecho a voto lo contrario.

### 2.13. Reconocimiento de ingresos

A la fecha, la Sociedad no ha desarrollado actividades operacionales y está abierta a todas las posibilidades de negocio para lograr los mejores beneficios de los terrenos asignados en la división.

### 2.14. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera y las Interpretaciones del Comité de Interpretaciones (CINIIF)

Las mejoras y modificaciones a las IFRS, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el periodo se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de estos estados financieros estas normas aún no entran en vigencia y la Compañía no ha aplicado en forma anticipada:

Nuevas Normas		Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 13	Medición del valor justo	1 de Enero 2013

### IFRS 13 "Medición del valor justo"

IFRS 13 establece una única fuente de guía sobre la forma de medir el valor razonable, cuando éste es requerido o permitido por IFRS. No cambia cuando una entidad debe usar el valor razonable. La norma cambia la definición del valor razonable - Valor razonable: El precio que podría ser recibido al vender un activo o el precio que podría ser pagado al liquidar un pasivo en una transacción habitual entre participantes del mercado en la fecha de valorización (un precio de salida). Adicionalmente incorpora algunas nuevas revelaciones.

Mejoras y Modificaciones		Fecha de aplicación obligatoria
IAS 1	Presentación de Estados Financieros	1 de Enero 2013

### IAS 1 "Presentación de Estados Financieros"

"*Annual Improvements 2009-2011 Cycle*", emitido en Mayo de 2012, modificó párrafos 10, 38 y 41, eliminó párrafos 39-40 y añadió párrafos 38A-38D y 40A-40D,

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS. (Continuación)**

que aclara la diferencia entre información comparativa adicional voluntaria y la información mínima comparativa requerida. Generalmente, el periodo mínimo comparativo requerido es el período anterior. Una entidad debe incluir información comparativa en las notas relacionadas a los estados financieros cuando la entidad voluntariamente proporciona información comparativa más allá del período mínimo comparativo requerido. El período comparativo adicional no necesita contener un juego completo de estados financieros. Además, los saldos iniciales del estado de situación financiera (conocido como el tercer balance) debe ser presentada en las siguientes circunstancias: cuando la entidad cambia sus políticas contables; haga re-expresiones retroactivas o haga reclasificaciones, y este es el cambio con un efecto material sobre el estado de situación financiera. El saldo inicial del estado de situación financiera sería al principio del período anterior. Sin embargo, a diferencia de la información comparativa voluntaria, las notas relacionadas no están obligadas a acompañar el tercer balance. Una entidad aplicará estas modificaciones retrospectivamente de acuerdo con IAS 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de Enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada, en cuyo caso deberá revelarlo.

La Compañía aún se encuentra evaluando los impactos generados que podría generar la mencionada norma, concluyendo preliminarmente que no afectará significativamente los estados financieros.



### 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

	<b>31.12.2012</b> M\$	<b>31.12.2011</b> M\$
<b>Efectivo</b>		
Saldos en bancos	44.268	3.086
<b>Total de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>44.268</b>	<b>3.086</b>

El saldo de banco está compuesto por dineros mantenidos en cuentas corrientes bancarias, no presenta restricciones de ningún tipo y su valor libro es igual a su valor razonable.

Los saldos de Efectivo y equivalentes al efectivo incluidos en el estado de situación financiera, no difieren del presentado en el Estado de Flujos de Efectivo.

### 4. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de la cuenta anticipo a proveedores al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 es la siguiente

	<b>31.12.2012</b> M\$	<b>31.12.2011</b> M\$
Anticipo a proveedores	9.450	12.538
<b>Total</b>	<b>9.450</b>	<b>12.538</b>

### 5. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de las cuentas por cobrar por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

<b>Cuentas por cobrar por impuestos corrientes</b>	<b>31.12.2012</b> M\$	<b>31.12.2011</b> M\$
Beneficio tributario por PPUA	41.451	20.890
<b>Total</b>	<b>41.451</b>	<b>20.890</b>

## 6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) A continuación se presentan los saldos del rubro propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011:

	<b>31.12.2012</b> M\$	<b>31.12.2011</b> M\$
Terrenos San Bernardo, Pudahuel y Copiapó	<u>51.205.353</u>	<u>49.843.576</u>
<b>Total</b>	<b><u>51.205.353</u></b>	<b><u>49.843.576</u></b>

<b>Movimiento</b>	<b>31.12.2012</b> M\$	<b>31.12.2011</b> M\$
<b>Saldo inicial</b>	<b>49.843.576</b>	<b>38.643.458</b>
Adiciones (a)	12.538	718.144
Otros incrementos (b)	<u>1.349.239</u>	<u>10.481.974</u>
<b>Total movimientos</b>	<b><u>1.361.777</u></b>	<b><u>11.200.118</u></b>
<b>Saldo final</b>	<b><u>51.205.353</u></b>	<b><u>49.843.576</u></b>

Los activos clasificados bajo este rubro han sido considerados activos de inversión según NIC 40.

- a) Las propiedades de inversión presentan una adquisición que consta de 4,63 ha. En el sector de Quebrada Paipote comuna y provincia de Copiapó en la Región de Atacama, realizada con fecha 15 de noviembre de 2011 por un valor de M\$718.144 más un saldo cancelado durante 2012 por M\$12.538.
- b) Las propiedades de inversión son presentadas a su valor justo cuyos valores se basan en informes emitidos por peritos externos de la compañía. Las últimas tasaciones de las propiedades de inversión fueron efectuadas al 31 de diciembre de 2012 y la utilidad neta del ajuste por valor justo se registra en "Otros ingresos".
- c) No existen restricciones sobre la disposición de los activos.

## 7. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS CORRIENTES POR PAGAR

El desglose de este rubro al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

	<b>31.12.2012</b> M\$	<b>31.12.2011</b> M\$
Proveedores	<u>12.438</u>	<u>1.230</u>
<b>Total</b>	<b><u>12.438</u></b>	<b><u>1.230</u></b>

Se refiere a valores denominados en pesos no afectos a reajustes ni intereses.

## 8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS, CORRIENTES.

Los saldos y transacciones con empresas relacionadas al cierre de cada ejercicio se presentan en cuadro adjunto.

El directorio no incurrió en gastos por concepto de asesorías ni dietas. Así mismo, el Comité de Directores no incurrió en gastos, honorarios, etc.

### a) Cuentas por pagar a entidades relacionadas.

Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Moneda o und. reaj.	Corriente	
					31.12.2012	31.12.2011
					M\$	M\$
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Chile	Filial de la Matriz	Pesos	6.241	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Chile	Matriz	Pesos	1.743.229	1.483.320
<b>Total</b>					<b>1.749.470</b>	<b>1.483.320</b>

### b) Transacciones más significativas y sus efectos en resultados.

Rut	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.12.2012		31.12.2011	
				Monto	Efecto en resultado (cargo) / abono	Monto	Efecto en resultado (cargo) / abono
				M\$	M\$	M\$	M\$
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Filial de la Matriz	Facturas por pagar administración	15.377	(15.377)	13.237	(13.237)
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Filial de la Matriz	Pagos emitidos	(9.136)	-	(20.794)	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Matriz	Gastos por Pagar	259.909	(70.539)	883.574	(754.404)

## 9. IMPUESTOS DIFERIDOS

### a) Impuesto a la Renta

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no constituyó provisión de impuesto a la renta por presentar pérdidas tributarias en el ejercicio. Asimismo, la Sociedad constituyó impuestos por recuperar que se presentan en el activo circulante, producto de las pérdidas tributarias determinadas al 31 de diciembre de 2012, las cuales fueron absorbidas con las utilidades más antiguas presentadas en el FUT, dichos montos por recuperar ascienden al 31 de diciembre de 2012 a M\$41.451. Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad constituyó un impuesto por recuperar de M\$20.890.

### b) Relación de utilidades tributarias y créditos de la Sociedad.

Resultado de la creación de la Sociedad, le fue asignado en la división de Melón S.A. (ex Empresas Melón S.A.) un FUT ascendente a M\$7.177.553 (históricos). Actualmente el fondo de utilidades se compone del siguiente detalle.

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
FUT sin crédito	602.922	560.187
FUT con crédito 15%	5.436.138	5.526.779
FUT con crédito 16%	1.399.933	1.371.139
FUT con crédito 16,5%	1.292.465	1.265.882
FUT con crédito 17%	361.343	353.911
<b>Total</b>	<b>9.092.801</b>	<b>9.077.898</b>

### c) El detalle de los impuestos diferidos registrados al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

<b>Diferencia Temporal</b>	<b>Activos por impuestos</b>		<b>Pasivos por impuestos</b>	
	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	M\$	M\$	M\$	M\$
Propiedades de inversión	-	-	6.665.955	5.499.169
Total impuestos diferidos	-	-	6.665.955	5.499.169

## 9. IMPUESTOS DIFERIDOS (Continuación)

d) A continuación se presenta el gasto registrado por el citado impuesto en el estado de resultados 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011:

	<b>31.12.2012</b> <b>Acumulado</b> <b>período</b> <b>enero a</b> <b>diciembre</b> <b>M\$</b>	<b>31.12.2011</b> <b>Acumulado</b> <b>período</b> <b>enero a</b> <b>diciembre</b> <b>M\$</b>
<b>Gasto por impuesto a las ganancias</b>		
Beneficio por pérdidas tributarias	31.006	20.890
<b>Gastos por impuestos corrientes, neto, total</b>	<b>31.006</b>	<b>20.890</b>
Gastos por impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	(1.166.786)	(1.674.524)
<b>Gastos por impuestos diferidos</b>	<b>(1.166.786)</b>	<b>(1.674.524)</b>
<b>Gastos por impuesto a las ganancias</b>	<b>(1.135.780)</b>	<b>(1.653.634)</b>

e) Conciliación entre el impuesto a las ganancias que resultaría de aplicar la tasa de impuesto a la renta vigente en el país y el gasto por impuesto a las ganancias:

<b>Conciliación del ingreso por impuestos utilizando la tasa legal con el ingreso (gasto) por impuesto utilizando la tasa efectiva</b>	<b>31.12.2012</b> <b>Acumulado</b> <b>período</b> <b>enero a</b> <b>diciembre</b>	<b>31.12.2011</b> <b>Acumulado</b> <b>período</b> <b>enero a</b> <b>diciembre</b>
<b>Pérdida del año</b>	1.111.980	10.317.676
<b>Tasa de impuestos vigente</b>	20,0%	20%
<b>Gasto por impuestos utilizando la tasa legal</b>	(222.396)	(2.063.535)
Gastos no deducibles impositivamente	67.392	295.504
Cambio en las tasas impositivas (1)	(10.334)	(6.964)
Efecto cambio de tasa Impuesto Diferido	(970.442)	-
Otro incremento (decremento) (2)	-	121.361
<b>Total ajustes al (gasto) ingreso por impuestos utilizando la tasa legal</b>	<b>(913.384)</b>	<b>409.901</b>
<b>Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva</b>	<b>(1.135.780)</b>	<b>(1.653.634)</b>

(1) El cambio de tasa impositiva, se refiere a que el beneficio tributario que está solicitando Inmobiliaria San Patricio S.A. al Servicio de Impuestos Internos por utilidades que pagaron un 15%, lo que da una diferencia del 5% a la tasa vigente al día de hoy (20%) y una diferencia del 5% a la tasa vigente del 2011 (20%).

(2) Efecto de la corrección monetaria de activos y pasivos.

## 10. PATRIMONIO NETO

### Política de dividendos.

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 25 de abril de 2012, se estableció como política de distribución de dividendos de la Sociedad para los próximos ejercicios, un 30% de las utilidades líquidas de la Sociedad. Política que estará supeditada a las disponibilidades de caja, desarrollo de inversión y cumplimiento de las obligaciones financieras.

El total de las acciones se encuentran suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2012.

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	Unidades	Unidades
Nro de acciones suscritas	4.653.965.053	4.653.965.053
Nro de acciones pagadas	4.653.965.053	4.653.965.053
Nro de acciones con derecho a voto	4.653.965.053	4.653.965.053
	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	M\$	M\$
Capital suscrito	3.616.267	3.616.267
Capital pagado	3.616.267	3.616.267

### Otras reservas.

Otras reservas corresponden a corrección monetaria del capital generada en el período de convergencia a IFRS en el año 2009.

## 11. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	<b>31.12.2012</b> <b>Acumulado</b> <b>período</b> <b>enero a</b> <b>diciembre</b> M\$	<b>31.12.2011</b> <b>Acumulado</b> <b>período</b> <b>enero a</b> <b>diciembre</b> M\$
Servicios administrativos	(21.618)	(6.225)
Servicios prestados por asesorías	(37.605)	(10.652)
Contribuciones y patentes	(92.603)	(103.823)
Servicios varios	(32.699)	(44.024)
<b>Total</b>	<b>(184.525)</b>	<b>(164.724)</b>

## 12. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

A la fecha, la Sociedad no ha realizado actividades operacionales y está abierta a todas las posibilidades de negocio para lograr los mejores beneficios de los terrenos asignados en la división. Por tal motivo, no debe presentar información por segmentos de operación.

## 13. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

### GRAVÁMENES DE CUALQUIER NATURALEZA QUE AFECTE LOS ACTIVOS DE NUESTRA PROPIEDAD (EMBARGOS, HIPOTECAS, PRENDAS, ETC.).

Con fecha 28 de noviembre de 2008, mediante Decreto Supremo del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, publicado en el Diario Oficial el día 27 de febrero de 2009, se otorgó a Transelec S.A., una concesión eléctrica definitiva para establecer en la Región Metropolitana, provincia de Maipo, comunas de San Bernardo y Calera de Tango, una línea de transmisión eléctrica en estructuras de doble circuito.

Como consecuencia de lo anterior se constituyeron servidumbres eléctricas sobre los siguientes inmuebles de propiedad de Inmobiliaria San Patricio S.A.: a) Hijueta D de la Hijueta N°3 del Fundo Cuatro Álamos, Rol de Avalúo 4505-52; y b) Parcela N°6 de la Hijueta N°4 del Fundo Cuatro Álamos, Rol de Avalúo 4505-62.

## 14. MEDIO AMBIENTE

La Sociedad ha estimado que sus actividades no presentan efectos sobre el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos ni ha efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.



## **15. ANÁLISIS DE RIESGO**

La Sociedad no presenta factores de riesgo dada la inexistencia de deudas y operaciones (Factores de riesgo asociados a la actividad del mercado inmobiliario, en la región metropolitana).

## **16. HECHOS POSTERIORES**

No existen hechos posteriores que informar.

## **17. POSICIÓN MONEDA EXTRANJERA**

San Patricio S.A. al 31 de diciembre de 2012 no presenta actividades en moneda extranjera.

## **18. HECHOS RELEVANTES**

1. Con fecha 01 de febrero de 2012, mediante hecho esencial, se comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros, la renuncia del Director Suplente señor Adrianus Arie Ruskus la que se hizo efectiva a contar de la fecha indicada. El Directorio, por unanimidad de sus miembros presentes, aceptó la renuncia recibida, y decidió no nombrar reemplazante.
2. Con fecha 28 de marzo de 2012, el Directorio de Inmobiliaria San Patricio S.A., citó a Junta Ordinaria de Accionistas para el 26 de abril del año 2012, con el objeto de que se pronunciara sobre las siguientes materias:
  - i. Aprobar la Memoria, el balance general y estados financieros de la Sociedad, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011.
  - ii. Fijar la Política de Dividendos.
  - iii. Designar auditores externos.
  - iv. Fijar la remuneración anual de los Directores.
  - v. Dar cuenta respecto de las operaciones realizadas por la Sociedad con partes relacionadas.
  - vi. Designación de periódico para publicación de avisos; y
  - vii. Tratar las demás materias de interés social y que sean de competencia de la Junta.
3. Con fecha 26 de abril de 2012, se celebró Junta Ordinaria de Accionistas, se tomaron los siguientes acuerdos, los que fueron informados como hechos esenciales:
  - i. Se aprobó el balance general, estado de ganancias y pérdidas y demás estados financieros de la sociedad, correspondientes al ejercicio 2011, y las notas a dichos estados financieros.

**18. HECHOS RELEVANTES (continuación)**

- ii. Se acordó no distribuir dividendos en atención a las pérdidas financieras registradas por la Sociedad.
- iii. Se aprobó la política de dividendos de Inmobiliaria San Patricio S.A., estableciéndose como política de distribución de la sociedad, un 30% de las utilidades líquidas de la sociedad. Política que estará supeditada a las disponibilidades de caja, desarrollo de inversión y cumplimiento de las obligaciones financieras
- iv. Se designó como auditores externos para el ejercicio 2012, a la firma Ernst & Young.
- v. Fijar la remuneración de los directores. Se aprobó que los directores no recibirán remuneraciones o dieta de ningún tipo, que pudiere corresponderles en tal calidad.
- vi. Se dio cuenta de las operaciones con partes relacionadas efectuadas por la Sociedad.
- vii. Se designó el diario electrónico "El Mostrador" para publicaciones de balance, citaciones a juntas y pago de dividendos.

## 19. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO (PROFORMA)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO POR PERÍODO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012  
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	<b>01.01.2012</b>
	<b>31.12.2012</b>
	<b>M\$</b>
<b>Estado de flujos de efectivo</b>	
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	-
<b>Clases de pagos</b>	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(173.311)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(55.763)
Otras entradas (salidas) de efectivo	16.644
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación</b>	<b>(212.430)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	
Compras de propiedades, planta y equipo	(12.538)
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(12.538)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	
Préstamos de entidades relacionadas	266.150
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación</b>	<b>266.150</b>
<b>Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>41.182</b>
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>	41.182
<b>Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>3.086</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	3.086
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>44.268</b>