Inmobiliaria San Patricio S.A.

Estados financieros al 31 de Diciembre de 2019 y 31 de Diciembre de 2018.

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

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

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Inmobiliaria San Patricio S.A.

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 2019 y 2018 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 2019 y 2018 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.

Emir Rahil A.
EY Audit SpA

Santiago, 24 de febrero de 2020

ÍNDICE

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA 1
ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN 2
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN 3
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO 4
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO 5
1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA 6
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS. 8
2.1. Bases de preparación 8
2.2. Responsabilidad de la información y juicios de la Administración 8
2.3. Comparabilidad de la información 9
2.4. Período contable 9
2.5. Transacciones en moneda extranjera 9
2.6. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar 10
2.7. Propiedades de inversión 10
2.8. Derechos de agua 11
2.9. Arrendamientos 11
2.10. Efectivo y equivalentes al efectivo 14
2.11. Capital emitido 14
2.12. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar 14
2.13. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos 14
2.14. Provisiones 14
2.15. Dividendos 15
2.16. Reconocimiento de ingresos 15
2.17. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) 16
2.18. Cambio en políticas contables 19

2.19. Adopción IFRS 16: Efectos y cambios en la presentación de Estados Financieros. 20
3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO..... 23
4. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR. 24
5. PASIVO POR ARRENDAMIENTO CORRIENTE Y NO CORRIENTE 25
6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES..... 26
7. CUENTAS POR COBRAR POR IMPUESTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES..... 26
8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN 27
9. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA..... 28
10. ACTIVOS POR DERECHO DE USO 29
11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR..... 30
12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS..... 32
13. OTRAS PROVISIONES CORTO PLAZO 35
14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS 35
15. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS..... 36
16. IMPUESTOS DIFERIDOS 36
17. PATRIMONIO 39
18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS..... 42
19. COSTO DE VENTAS Y GASTO DE ADMINISTRACIÓN..... 42
20. OTROS INGRESOS..... 42
21. RESULTADO OPERACIONAL Y EBITDA 43
22. INGRESOS – COSTOS FINANCIEROS 43
23. DIFERENCIAS DE CAMBIO 44
24. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE 44
25. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS..... 44
26. MEDIO AMBIENTE..... 44
27. UTILIDAD LÍQUIDA DISTRIBUIBLE 44
28. ANÁLISIS DE RIESGO 46
29. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES..... 47
30. HECHOS RELEVANTES..... 47

31. POSICIÓN MONEDA EXTRANJERA 49
32. GARANTÍAS DIRECTAS 49
33. HECHOS POSTERIORES 49

	Descripción
$	Peso Chileno
M$	Miles de Pesos Chilenos
U.F.	Unidad de Fomento

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras en miles de pesos - M$)

	Nota	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	1.164.291	1.842.211
Otros activos no financieros	6	11.253	11.253
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4	59.874	72.774
Activos por impuestos corrientes	7	29.815	57.850
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		**1.265.233**	**1.984.088**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de inversión	8	73.223.438	71.361.976
Activos por derecho de uso	10	26.376	-
Activos intangibles distintos de la plusvalía	9	92.200	92.200
Activos por impuestos no corrientes	7	54.160	-
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES		**73.396.174**	**71.454.176**
TOTAL DE ACTIVOS		**74.661.407**	**73.438.264**

	Nota	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	61.131	50.218
Pasivos por arrendamiento corriente	5	12.308	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	12	-	1.019
Otras provisiones corto plazo	13	-	149.573
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	15	7.812	7.800
Otros pasivos no financieros	14	13.423	16.177
PASIVOS CORRIENTES TOTALES		**94.674**	**224.787**
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por arrendamiento no corriente	5	14.415	-
Pasivo por impuestos diferidos	16	11.266.189	11.147.074
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	15	4.071	-
PASIVOS NO CORRIENTES TOTALES		**11.284.675**	**11.147.074**
TOTAL DE PASIVOS		**11.379.349**	**11.371.861**
PATRIMONIO			
Capital emitido	17	11.751.371	11.751.371
Ganancias acumuladas		48.972.853	47.757.198
Otras reservas	17	2.557.834	2.557.834
PATRIMONIO TOTAL		**63.282.058**	**62.066.403**
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		**74.661.407**	**73.438.264**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

ESTADOS DE RESULTADOS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras en miles de pesos - M$)

	Nota	31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre M$	31.12.2018 Acumulado período enero a diciembre M$
Ingresos de actividades ordinarias	18	517.147	1.180.098
Costo de ventas	19	(73.289)	(143.225)
GANANCIA BRUTA		**443.858**	**1.036.873**
Otros ingresos	20	1.861.462	1.863.463
Gastos de administración	19	(1.005.131)	(712.123)
Ingresos financieros	22	35.367	36.763
Costos financieros	22	(1.970)	(904)
Diferencias de cambio	23	2.846	-
Resultados por unidades de reajuste	24	405	1.124
GANANCIA(PÉRDIDA), ANTES DE IMPUESTOS		**1.336.837**	**2.225.196**
Utilidad (gasto) por impuestos a las ganancias	16	(120.997)	(366.290)
GANANCIA (PÉRDIDA)		**1.215.840**	**1.858.906**
GANANCIA (PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A:			
Utilidad (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		1.215.840	1.858.906
GANANCIA (PÉRDIDA)		**1.215.840**	**1.858.906**
GANANCIA (PÉRDIDA) POR ACCIÓN		0,2138	0,3269
GANANCIA POR ACCIÓN			
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas (pesos)		0,2138	0,3269
GANANCIA (PÉRDIDA) POR ACCIÓN		**0,2138**	**0,3269**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras en miles de pesos - M$)

	31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre M$	31.12.2018 Acumulado período enero a diciembre M$
Estados de resultados integrales		
Ganancia (pérdida)	**1.215.840**	**1.858.906**
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo, antes de impuestos		
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación después de división	-	-
Total otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del periodo, antes de impuestos	-	-
Impuestos a las ganancias relativos a componentes de otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del periodo		
Impuestos a las ganancias acumulados relativos a componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con cambios de revaluación de otro resultado integral	-	-
Total otro resultado integral	-	-
Total resultado Integral	-	-
Resultado integral total	**1.215.840**	**1.858.906**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras en miles de pesos - M$)

	Capital emitido	Otras reservas				
	Acciones					
	Capital en acciones	Otras reservas varias	Retasación Terrenos	**Total Otras reservas**	Ganancias (Pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora
	M$	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**
Saldo al 01.01.2019	**11.751.371**	**1.756.478**	**801.356**	**2.557.834**	**47.757.198**	**62.066.403**
Ajuste inicial IFRS 16					(185)	(185)
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	1.215.840	1.215.840
Reversa provisión dividendo año anterior por presentación	-	-	-	-	149.573	149.573
Dividendo definitivo N° 7	-	-	-	-	(149.573)	(149.573)
Saldo al 31.12.2019	**11.751.371**	**1.756.478**	**801.356**	**2.557.834**	**48.972.853**	**63.282.058**

	Capital emitido	Otras reservas				
	Acciones					
	Capital en acciones	Otras reservas varias	Retasación Terrenos	**Total Otras reservas**	Ganancias (Pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora
	M$	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**
Saldo al 01.01.2018	**11.751.371**	**1.756.478**	**801.356**	**2.557.834**	**46.047.865**	**60.357.070**
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	1.858.906	1.858.906
Reversa provisión dividendo año anterior por presentación	-	-	-	-	161.078	161.078
Dividendo definitivo N° 6	-	-	-	-	(161.078)	(161.078)
Provisión dividendo año 2018 (Nota 25)	-	-	-	-	(149.573)	(149.573)
Saldo al 31.12.2018	**11.751.371**	**1.756.478**	**801.356**	**2.557.834**	**47.757.198**	**62.066.403**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras en miles de pesos - M$)

		01.01.2019 31.12.2019 M$	01.01.2018 31.12.2018 M$
Estado de flujos de efectivo **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación**			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		525.299	1.234.526
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(809.329)	(526.215)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(102.095)	(74.686)
Otros pagos por actividades de operación		(128.313)	(229.987)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(36.180)	(119.877)
Pagos de intereses por arrendamiento		(566)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		**(551.184)**	**283.761**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compra de intangibles		-	(16.200)
Intereses recibidos		35.367	36.763
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		**35.367**	**20.563**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Préstamos de entidades relacionadas		280.000	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(280.000)	-
Dividendos pagados		(149.573)	(161.078)
Intereses pagados		(1.404)	(904)
Pagos de pasivos por arrendamientos IFRS 16		(11.126)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación		**(162.103)**	**(161.982)**
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		**(677.920)**	**142.342**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo		**(677.920)**	**142.342**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		1.842.211	1.699.869
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	(3)	**1.164.291**	**1.842.211**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

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 Comisión para el Mercado Financiero (Ex SVS).

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.

En el año 2014 las empresas del Grupo Melón realizaron un proceso de reestructuración societaria, con el fin de separar el negocio cementero del negocio inmobiliario.

Este proceso de reestructuración implicó la división de Melón S.A. en dos sociedades anónimas abiertas, subsistiendo Melón como continuadora legal y constituyéndose una nueva sociedad producto de la división denominada Santa Bárbara S.A.

Luego la sociedad Santa Bárbara S.A. se fusionó por incorporación en Inmobiliaria San Patricio S.A. ("San Patricio"), fusión que se materializó en el mes de septiembre de 2014. Por consiguiente, la sociedad Santa Bárbara S.A. se disolvió, sucediéndola San Patricio en todos sus derechos y obligaciones y pasando todos los accionistas de Santa Bárbara a ser accionistas de San Patricio.

Con fecha 28 de mayo de 2015 la Comisión para el Mercado Financiero (Ex SVS). emite el Certificado de Disolución de Santa Bárbara S.A. en sus registros, por haber sido absorbida por Inmobiliaria San Patricio S.A., pasando esta última a ser la sucesora y continuadora legal de la primera cuyo efecto y vigencia, contable y financiera, rige a partir del 30 de septiembre de 2014.

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA (CONTINUACIÓN)

En mayo de 2015, buscando nuevas oportunidades de negocio, Inmobiliaria San Patricio S.A., amplió su giro incorporando actividades de generación de energías alternativas.

La Sociedad es filial directa de Inversiones Cordillera del Sur II Ltda. en un 98,95%. Esta última pertenece a las sociedades Breca Cementos S.A.C con un 26,15% y a Minera Latinoamericana S.A.C. con un 73,85%.

A la fecha, la Sociedad sólo ha realizado actividades operacionales relacionadas a conceptos por arriendos de terrenos y acopio temporal, 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 Isidora Goyenechea 2800 piso 13, Las Condes, Santiago de Chile.

Estos estados financieros fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 24 de febrero de 2020.

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

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre 2019 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB") y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria San Patricio S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los estados de resultados integrales por función por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, los estados de cambios en patrimonio y de flujos de efectivo preparados utilizando el método directo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 y sus correspondientes notas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

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 juicios de la Administración

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 las 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 en todos sus aspectos significativos y sin reservas, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, permitiendo su comparabilidad a nivel cuantitativo y cualitativo.

2.4. Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

- Estado de Resultados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

- Estado de Resultados Integrales por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

- Estado de Flujos de Efectivo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

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.

Tipos de cambio utilizados al cierre	31.12.2019	31.12.2018
Unidad de fomento	$ 28.309,94	$ 27.565,79

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

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. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar basado en el modelo de pérdidas crediticias esperadas según lo establecido en IFRS 9.

La Compañía constituye una provisión de deudores incobrables considerando la antigüedad de la cartera, el estado de cobranza judicial y otras situaciones específicas que pudieran afectar a algún cliente en particular, excluyendo a ciertos clientes cuyo perfil de riesgo crediticio es bajo.

La Compañía utiliza método simplificado para la estimación de la cartera.

2.7. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión que posee la Compañía corresponden principalmente a terrenos y 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 razonable. Los ajustes al valor razonable son contabilizados en otros ingresos.

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

2.8. Derechos de agua

Los derechos de agua adquiridos por la Compañía corresponden al derecho de aprovechamiento consuntivo de aguas subterráneas y fueron registrados a su valor de compra (costo).

Los derechos son a perpetuidad (vida útil indefinida) y no son amortizables.

2.9. Arrendamientos

a) Como arrendatario

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, la Compañía evalúa si:

(i) el contrato implica el uso de un activo identificado, el mismo que puede especificarse de forma explícita o implícita, y debe ser físicamente distinta o representar sustancialmente la totalidad de la capacidad de un activo físicamente distinta. Si el proveedor tiene un derecho práctico de sustitución, entonces el activo no está identificado;

(ii) la Compañía tiene el derecho de obtener sustancialmente la totalidad de los beneficios económicos de uso del activo durante todo el período de uso; y

(iii) la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo. La Compañía tiene este derecho cuando se dispone de los derechos de toma de decisiones que son más relevantes para cambiar el cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos raros, en los que todas las decisiones acerca del cómo y para qué propósito se utiliza el activo están predeterminados, la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo si:
   - la Compañía tiene el derecho de operar el activo; o
   - la Compañía ha diseñado el activo de una manera que predetermina la forma y con qué propósito se va a utilizar.

En su rol de arrendatario, la Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo del arrendamiento.

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

Activo por derecho de uso

El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende al monto inicial del pasivo por arrendamiento relacionado, ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, además de los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos de desmantelamiento o restauración del activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos cualquier incentivo recibido por el arrendamiento. Posteriormente, se deprecia de manera lineal sobre la vida útil del contrato.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente usando el método de línea recta, desde la fecha de inicio del contrato hasta el final de la vida útil del activo por derecho de uso o el final del plazo de arrendamiento, el que sea menor. En el caso de existir una opción de compra, se optará siempre por la vida útil estimada de los activos subyacentes.

Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si hubiera, y se ajusta por nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

Pasivo por derecho de uso

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no son pagados a la fecha de inicio, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, la cual ha sido determinada por la Compañía como la tasa incremental de deuda.

Los pagos de arrendamiento comprenden: pagos fijos y pagos variables que dependen de un índice o una tasa. Estos últimos son inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo, actualizándose de manera periódica con el correspondiente efecto en el Activo por derecho de uso. Asimismo, en los contratos se pueden identificar componentes de no arrendamiento referidos a desembolsos relacionados a otros conceptos.

En este contexto, la NIIF 16 permite adoptar como política contable no separar los componentes de arrendamiento y no arrendamiento de este tipo de contratos con la consecuencia que formarán parte de la medición del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. La medición posterior de pasivo se efectúa cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros derivados de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la cantidad que se espera pagar por una garantía del valor residual

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

de la Compañía, o si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, ampliación o terminación. Cuando el pasivo por arrendamiento se remide, se reconoce un ajuste en el valor en libros del activo por derecho de uso, o en los resultados si el activo por derecho de uso no presenta saldo contable.

Los costos financieros son cargados a los resultados del periodo sobre la base del plazo del arrendamiento, a la tasa de interés periódica constante del pasivo de arrendamiento remanente en cada período.

Las opciones de terminación y extensión son incluidas en los pasivos por arrendamiento. Al determinar el plazo del arrendamiento, la gerencia considera todos los factores y circunstancias que resultan en la evaluación de incentivos económicos y operativos de ejercer una opción de extensión o no ejercer una opción de terminación.

Excepciones al reconocimiento

La Compañía no reconoce los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, para los arrendamientos a corto plazo de las maquinarias y equipos que tienen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos y los arrendamientos de activos de bajo valor (menor a USD 5.000), incluidos equipos informáticos, equipos menores como bombas y ventiladores. La Compañía reconoce los pagos de arrendamiento asociados a estos contratos de arrendamiento como un gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

b) Como arrendador

Cuando la Compañía actúa como arrendador, determina, al comienzo del arrendamiento, si cada contrato de arrendamiento es un arrendamiento financiero o un arrendamiento operativo.

Para clasificar cada contrato de arrendamiento, la Compañía realiza una evaluación de si las transferencias de arrendamiento al arrendatario son sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el contrato de arrendamiento es un arrendamiento financiero; caso contrario, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Compañía considera ciertos indicadores, tales como, si el contrato de arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

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

2.10. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye saldos en bancos, además de depósitos a plazo menores a 90 días.

2.11. Capital emitido

El capital emitido está representado por acciones ordinarias.

2.12. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

2.13. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del período 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.

2.14. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando:

(i) La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;

(ii) Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y

(iii) El importe se ha estimado de forma fiable.

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

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.15. Dividendos

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

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 lo contrario por unanimidad de las acciones emitidas con derecho a voto.

En sesión de Directorio de fecha 19 de junio de 2017, se expuso la necesidad de cambiar la política de dividendo, optando por ajustar la utilidad contable de manera de excluir las tasaciones hasta que se produzca la venta de los inmuebles.

De esta manera, se produciría el reparto de dividendos sólo en la medida que existan utilidades líquidas, de forma tal que la Sociedad no deba adquirir créditos para pagar dividendos.

Dado lo anterior, a partir del 2017 se distribuye como mínimo el 30% de las utilidades líquidas distribuibles.

2.16. Reconocimiento de ingresos

El ingreso es reconocido en la medida en que se satisfaga una obligación de desempeño contractual mediante la transferencia de los bienes y servicios comprometidos al cliente. Un activo se transfiere cuando el cliente obtiene el control de ese activo.

El ingreso se reconocerá en función al precio de la transacción que se asigna a esa obligación de desempeño, a la cual la Compañía espera tener derecho a cambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con el cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros.

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

La contraprestación que se compromete en un contrato puede incluir importes fijos, importes variables o ambos. Los siguientes criterios específicos se deben cumplir para que se reconozca un ingreso:

Arriendo

Los ingresos corresponden al arrendamiento de terrenos y se reconocen siempre que los beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos.

2.17. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF)

A) Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada.

A.1	Normas e Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
Marco Conceptual	Marco Conceptual	1 de enero de 2020

Marco Conceptual (revisado)

El IASB emitió el Marco Conceptual (revisado) en marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de IFRS cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2020.

La Administración de la Sociedad se encuentra estudiando el impacto de este nuevo pronunciamiento y actualmente no se tiene certeza que la adopción de esta norma, tendrá un impacto significativo en los estados consolidados de situación financiera de la Sociedad en el período de su aplicación inicial.

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

A.2	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IAS 1 e IAS 8	Definición de material	1 de enero de 2020

IAS 1 e IAS 8 "Definición de material"

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores, para alinear la definición de "material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta.

Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Aunque no se espera que las enmiendas a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros de una entidad, la introducción del término "esconder" en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros.

La Compañía realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

B) Las normas, interpretaciones y enmiendas a IFRS que entraron en vigencia a la fecha de los Estados Financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

B.1	Normas e interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 16	Arrendamientos	1 de enero 2019
IFRIC 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de enero 2019

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

IFRS 16 "Arrendamientos"

La IFRS 16 reemplaza a la IAS 17 Arrendamientos, la IFRIC 4 Determinación si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos Operativos-Incentivos y SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento. La norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios tengan en cuenta la mayoría de los arrendamientos en un solo modelo de balance.

La contabilidad del arrendador según la IFRS 16 se mantiene sustancialmente sin cambios respecto a la IAS 17. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros utilizando principios similares a los de la IAS 17.

La administración de la sociedad realizó los cálculos para evaluar el impacto en los estados de situación financiera de la sociedad en el período de su aplicación inicial (ver nota 2.19).

IFRIC 23 "Tratamiento de posiciones fiscales inciertas."

La Interpretación aborda la contabilización de los impuestos sobre la renta cuando los tratamientos impositivos implican incertidumbre que afecta la aplicación de la IAS 12 Impuestos sobre la renta. No se aplica a los impuestos o gravámenes que están fuera del alcance de IAS 12, ni incluye específicamente los requisitos relacionados con los intereses y las sanciones asociadas con tratamientos fiscales inciertos. La Interpretación aborda específicamente lo siguiente:

- Si una entidad considera el tratamiento de posiciones fiscales inciertas por separado
- Las suposiciones que una entidad hace sobre la evaluación de los tratamientos fiscales por parte de las autoridades fiscales.
- Cómo una entidad determina la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos fiscales no utilizados y las tasas impositivas.
- Cómo una entidad considera los cambios en los hechos y circunstancias.

La administración de la sociedad realizó un estudio y no se detectaron posiciones fiscales inciertas que declarar, por lo tanto no existe un impacto en los estados de situación financiera.

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

B.2	**Enmiendas y/o Modificaciones**
IFRS 9	Instrumentos financieros. Pagos con compensación negativa

IFRS 9 "Instrumentos Financieros"

Bajo IFRS 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la IFRS 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de "solo pagos de principal más intereses" independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Las enmiendas a IFRS 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos.

La Compañía no tiene instrumentos financieros, por lo que esta enmienda no tiene impacto en los Estados Financieros.

2.18. Cambio en políticas contables

Adopción normas anticipadas	Fecha de aplicación
IFRS 9, Instrumentos Financieros	1 de enero de 2015

En julio de 2014 fue emitida la versión final de IFRS 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo "más prospectivo" de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el "riesgo crediticio propio" para

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

los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9.

La norma será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Inmobiliaria San Patricio S.A., adoptó de forma anticipada la aplicación de la IFRS 9 desde el 1 de enero 2015, ya que de esta forma mantiene la uniformidad de los criterios y políticas de su matriz en Chile. Cabe mencionar que la aplicación anticipada de esta norma no provocó cambios en el período corriente, como tampoco originó ajustes a períodos anteriores.

2.19. Adopción IFRS 16: Efectos y cambios en la presentación de Estados Financieros.

En el mes de enero 2016, el IASB emitió NIIF 16 Arrendamientos, donde se establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario.
La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos.
Para la adopción de la NIIF 16, la norma establece las siguientes alternativas en su aplicación:

1. Aplicación de enfoque retrospectivo total, consiste en rehacer los estados financieros comparativos como si siempre se hubiera aplicado NIIF 16.

2. Aplicación de enfoque retrospectivo simplificado, donde el arrendatario reconoce un pasivo por arrendamiento en la fecha de aplicación inicial igual al valor presente de los pagos por arrendamiento restantes, descontados usando la tasa incremental por préstamo. La valorización del derecho de uso para cada arrendamiento en el momento de la transición:

    a) Se valoriza como si la norma se hubiera aplicado desde la fecha de comienzo, pero descontado usando la tasa incremental por préstamos del arrendamiento en la fecha de aplicación inicial; o

    b) Un importe igual al pasivo por arrendamiento, ajustado por el importe de cualquier pago por arrendamiento anticipado o acumulado reconocido inmediatamente antes de la fecha de aplicación inicial.

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

Durante el 2018 la Compañía evaluó el impacto que tendría esta norma en sus estados financieros utilizando el enfoque retrospectivo simplificado optando por la alternativa 2.a reconociendo al 01.01.2019 los movimientos que se indican a continuación:

	31-12-2018 M$	Ajuste IFRS 16 M$	01-01-2019 M$
Activos corrientes	1.984.088	-	1.984.088
Activos no corrientes	71.454.176	-	71.454.176
Activo por derecho de uso	-	12.611	12.611
Activo por imptos diferidos	-	69	69
Total activos	**73.438.264**	**12.680**	**73.450.944**
Pasivos corrientes	224.787	-	224.787
Pasivos por arrendamiento corriente	-	6.543	6.543
Pasivos no corrientes	11.147.074	-	11.147.074
Pasivos por arrendamiento no corriente	-	6.322	6.322
Total pasivos	**11.371.861**	**12.865**	**11.384.726**
Patrimonio	62.066.403	-	62.066.403
Utilidades acumuladas	-	(185)	(185)
Patrimonio total	**62.066.403**	**(185)**	**62.066.218**
Total patrimonio y pasivos	**73.438.264**	**12.680**	**73.450.944**

	31-12-2019 M$	Ajuste IFRS 16 M$	31-12-2019 M$
Ingresos de actividades ordinarias	517.147	-	517.147
Costo de ventas	(73.763)	474	(73.289)
Ganancia bruta	**443.384**	**474**	**443.858**
Otros ingresos	1.861.462	-	1.861.462
Costos de distribución	-	-	-
Gastos de administración	(1.005.131)	-	(1.005.131)
Otros gastos por función	-	-	-
Otras ganancias (pérdidas)	-	-	-
Ingresos financieros	35.367	-	35.367
Costos financieros	(1.403)	(567)	(1.970)
Participación en las ganancias (pérdidas)	-	-	-
Diferencias de cambio	2.846	-	2.846
Resultados por unidades de reajuste	405	-	405
GANANCIA (PÉRDIDA), ANTES DE IMPUESTOS	**1.336.930**	**(93)**	**1.336.837**
Utilidad (gasto) por impuestos a las ganancias	(121.022)	25	(120.997)
GANANCIA (PÉRDIDA), DESPUÉS DE IMPUESTO	**1.215.908**	**(68)**	**1.215.840**

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

Reconciliación de Ganancia (Pérdida)	**31-12-2019 M$**	**Ajuste IFRS 16 M$**	**31-12-2019 M$**
EBITDA	**1.299.715**	**-**	**1.299.715**
Gasto por arrendamiento	-	11.127	11.127
EBITDA	**1.299.715**	**11.127**	**1.310.842**
Depreciación del ejercicio	-	-	-
Depreciación derecho de uso	-	(10.653)	(10.653)
Amortización del ejercicio	-	-	-
EBIT	**1.299.715**	**474**	**1.300.189**
Otros costos y gastos no operacionales	(83.807)	-	(83.807)
Gasto financiero	-	(567)	(567)
Diferencia de cambio	-	-	-
Gasto por impto diferido	-	25	25
Resultado del ejercicio	**1.215.908**	**(68)**	**1.215.840**

Inmobiliaria San Patricio S.A. ha definido una tasa incremental de un 2,5% para los arrendamientos en UF, un 4,8% para los arrendamientos en peso chileno y 3,9% para arrendamientos en USD.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

La composición del rubro al 31 de diciembre del 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

		31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
Saldos en bancos		28.003	335.342
Depósitos a plazo menores a 90 días	(a)	1.136.288	1.506.869
Total de efectivo y equivalentes al efectivo		**1.164.291**	**1.842.211**

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.

(a) El saldo de depósitos a plazo menores a 90 días está compuesto por depósitos a plazo adquiridos con distintos bancos, el detalle se muestra a continuación:

RUT	Empresa	RUT	Banco	Fecha de operación	Plazo en días	Monto M$
99.551.480-K	Inmobiliaria San Patricio S.A.	97.006.000-6	Banco de Crédito e Inversiones	27.12.2019	18	1.136.288
				Saldo al 31 de diciembre de 2019		**1.136.288**

RUT	Empresa	RUT	Banco	Fecha de operación	Plazo en días	Monto M$
99.551.480-K	Inmobiliaria San Patricio S.A.	97.006.000-6	Banco de Crédito e Inversiones	26.12.2018	30	1.506.869
				Saldo al 31 de diciembre de 2018		**1.506.869**

4. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

Deudores comerciales	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
Facturas por cobrar	156.173	164.337
Sub - Total	**156.173**	**164.337**
Estimación para pérdidas por deterioro	(96.299)	(91.563)
Total	**59.874**	**72.774**

Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar basado en el modelo de pérdidas crediticias esperadas según lo establecido en IFRS 9.

La Compañía constituye una provisión de deudores incobrables considerando la antigüedad de la cartera, el estado de cobranza judicial y otras situaciones específicas que pudieran afectar a algún cliente en particular, excluyendo a ciertos clientes cuyo perfil de riesgo crediticio es bajo.

La Compañía utiliza método simplificado para la estimación de la cartera.

	Total	Saldos Vigentes	Saldos Vencidos al 31 de diciembre de 2019		
			61-90 días	91-180 días	180 días y +
	M$	M$	M$	M$	M$
Deudores comerciales					
Facturas por cobrar	156.173	59.874			96.299
Sub - total	**156.173**	**59.874**	**-**	**-**	**96.299**
Estimación para pérdidas por deterioro	(96.299)	-			(96.299)
Total	**59.874**	**59.874**	**-**	**-**	**-**

	Total	Saldos Vigentes	Saldos Vencidos al 31 de diciembre de 2018		
			61-90 días	91-180 días	180 días y +
	M$	M$	M$	M$	M$
Deudores comerciales					
Facturas por cobrar	164.337	74.352	3.132	57.662	29.191
Sub - total	**164.337**	**74.352**	**3.132**	**57.662**	**29.191**
Estimación para pérdidas por deterioro	(91.563)	(1.578)	(3.132)	(57.662)	(29.191)
Total	**72.774**	**72.774**	**-**	**-**	**-**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

5. PASIVO POR ARRENDAMIENTO CORRIENTE Y NO CORRIENTE

Este rubro comprende:

	31.12.2019 M$
Pasivos por arrendamiento corriente	12.308
Pasivos por arrendamiento no corriente	14.415
Saldo final	**26.723**

El pasivo está compuesto por el arrendamiento de vehículos para la operación de la Compañía. El movimiento del pasivo por arrendamiento corriente y no corriente es como sigue:

	31.12.2019 M$
Saldo inicial	**-**
Ajuste inicial IFRS 16	12.865
Adiciones de arrendamientos	23.743
Ajuste diferencia UF como índice	675
Gastos por intereses financieros	566
Pagos de arrendamiento	(11.126)
Diferencia en cambio	-
Saldo final al 31.12.2019	**26.723**

El efecto de la aplicación de IFRS 16 se encuentra en nota 2.19 Adopción IFRS 16.

6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición del rubro otros activos no financieros corrientes al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
Cuentas por cobrar I.Municipalidad de La Calera	11.253	11.253
Total	**11.253**	**11.253**

7. CUENTAS POR COBRAR POR IMPUESTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La composición de las cuentas por cobrar por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Cuentas por cobrar por impuestos corrientes	**31.12.2019 M$**	**31.12.2018 M$**
Pagos provisionales mensuales (1)	29.352	112.839
Crédito Sence (1)	463	-
Provisión impuesto a la renta (1)	-	(109.586)
Otros impuestos por recuperar (2) y (3)	-	54.597
Total	**29.815**	**57.850**

Cuentas por cobrar por impuestos no corrientes	**31.12.2019** M$	**31.12.2018** M$
Otros impuestos por recuperar (3)	54.160	-
Total	**54.160**	**-**

(1) Año Tributario 2020
(2) Año Tributario 2019
(3) Año Tributario 2018 y anteriores

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se presentan los saldos del rubro propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018:

	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
Terrenos San Bernardo, Pudahuel, Copiapó, Bosques y otros.	73.223.438	71.361.976
Total	**73.223.438**	**71.361.976**

Movimiento	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
Saldo inicial	**71.361.976**	**69.498.513**
Ajuste a valor razonable (a)	1.861.462	1.863.463
Total movimientos	**1.861.462**	**1.863.463**
Saldo final	**73.223.438**	**71.361.976**

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

a) Las Propiedades de inversión son presentadas a su valor razonable cuyos valores se basan en informes emitidos, en diciembre 2018 y diciembre 2019, por peritos externos de la Compañía.

2) Con fecha 18 de Diciembre de 2019 Inmobiliaria San Patricio S.A. efectuó el ingreso a la Seremi Minvu del Informe Previo Municipal del Proyecto con Desarrollo Urbano Denominado "PDUC San Patricio".

Esta presentación forma parte de los requisitos para la aprobación del mencionado proyecto, para los terrenos de su propiedad emplazados en área rural de la comuna de Pudahuel, según lo dispuesto en la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago PRMS.

3) No existen restricciones sobre la disposición de los activos.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (Continuación)

Enfoque de mercado

El enfoque de mercado utilizado para la tasación de los terrenos, tiene por objetivo determinar el valor de mercado, que corresponde a la cantidad estimada, expresada en términos de dinero que razonablemente se puede esperar de una propiedad en un intercambio entre un vendedor y un comprador voluntario, con equidad para ambos, bajo ninguna presión para comprar o vender, y ambos plenamente conscientes de todos los hechos relevantes, en una fecha específica.

Nivel valor razonable

Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. El nivel utilizado para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión es de nivel 2.

9. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

El desglose del saldo de los activos intangibles al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es:

	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
Derechos de agua	92.200	92.200
Total de activos intangibles distintos de la plusvalía	**92.200**	**92.200**

9. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA (Continuación)

Movimiento Intangible

	Derechos de Agua	Totales
	M$	M$
Saldo inicial al 01 de enero de 2019 (neto de amortización acumulada)	92.200	92.200
Adiciones	-	-
Total movimientos	-	-
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	**92.200**	**92.200**

	Derechos de Agua	Totales
	M$	M$
Saldo inicial al 01 de enero de 2018 (neto de amortización acumulada)	76.000	76.000
Adiciones	16.200	16.200
Total movimientos	**16.200**	**16.200**
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	**92.200**	**92.200**

10. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

	Unidades de transporte
Costo bruto	**M$**
Saldo Inicial	-
Ajuste inicial IFRS 16	25.970
Adiciones	23.743
Bajas	-
Ajuste Diferencia(UF)	675
Saldo final 31.12.2019	**50.388**
Depreciación acumulada	
Saldo Inicial	-
Ajuste inicial IFRS 16	(13.359)
Adiciones	-
Bajas	-
Ajuste Diferencia(UF)	-
Depreciación	(10.653)
Saldo final 31.12.2019	**(24.012)**
Valor neto	**26.376**

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

a. El desglose de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
Proveedores	49.211	48.472
Acreedores varios	11.920	1.746
Total	**61.131**	**50.218**

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

b. La clasificación de acreedores y otras cuentas por pagar es el siguiente:

Acreedores y otras cuentas por pagar	**Saldos al 31.12.2019**		
	Total	**Hasta 30 días**	**Entre 31 y 60**
	M$	**M$**	**M$**
Bienes	-	-	-
Servicios	61.131	34.575	26.556
Total	**61.131**	**34.575**	**26.556**

Acreedores y otras cuentas por pagar	**Saldos al 31.12.2018**		
	Total	**Hasta 30 días**	**Entre 31 y 60**
	M$	**M$**	**M$**
Bienes	-	-	-
Servicios	50.218	28.403	21.815
Total	**50.218**	**28.403**	**21.815**

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR (Continuación)

c. Los principales proveedores y sus porcentajes de representatividad al 31 de diciembre 2019 y 31 de diciembre 2018 son los siguientes:

Principales proveedores		31.12.2019 %
76472129-2	VCGP - ASTALDI ING Y CONSTRUCCION LTDA	40,08%
76536461-2	AGR. FORESTAL E INMOB. BOSQUE DE TINEOS	14,64%
76116383-3	SERV DE COMPENSACION DE EMISIONES SA	7,90%
76056568-7	Consultora On Site	4,84%
76145211-8	DUPLA DISEÑO URBANO Y PLANIFICACIÓN SpA	3,86%
7217954-4	CHRISTIAN PORRE BECKETT	2,95%
96964310-3	DCV REGISTROS S.A.	2,13%
78462500-1	URBE DISENO Y GESTION URBANA LTDA	2,11%
83547100-4	AUTORENTAS DEL PACIFICO S.P.A	1,69%
77802430-6	EY SERV. PROF. AUDITORIA Y ASESORIAS SPA	1,68%

Principales proveedores		31.12.2018 %
76536461-2	AGR. FORESTAL E INMOB. BOSQUE DE TINEOS	28,18%
78462500-1	URBE DISENO Y GESTION URBANA LTDA	13,66%
76145211-8	DUPLA DISEÑO URBANO Y PLANIFICACIÓN SpA	5,93%
7217954-4	CHRISTIAN PORRE BECKETT	5,26%
76026031-2	SOCIEDAD MITIGA LTDA	4,88%
76152075-K	SOCIEDAD DE SERVICIOS DE INGENIERÍA FORE	3,70%
96964310-3	DCV REGISTROS S.A.	3,05%
77802430-6	EY SERV. PROF. AUDITORIA Y ASESORIAS SPA	2,73%
83547100-4	AUTORENTAS DEL PACIFICO S.P.A	2,60%
77200490-7	ARISTO CONSULTORES LIMITADA	2,56%

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Los saldos y transacciones con empresas relacionadas al cierre de cada ejercicio se presentan a continuación:

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Moneda o und. Reaj.	Corriente	
					31.12.2019	31.12.2018
					M$	M$
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Chile	Subsidiaria de la Matriz Chilena	Pesos	-	
				Total	**-**	**-**

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Moneda o und. reaj.	Corriente	
					31.12.2019	31.12.2018
					M$	M$
76.109.779-2	Melón S.A	Chile	Subsidiaria de la Matriz Chilena	Pesos	-	1.019
				Total	**-**	**1.019**

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS. (Continuación)

c) Transacciones más significativas y sus efectos en resultados.

Rut	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.12.2019		31.12.2018	
				Monto	Efecto en resultado (cargo) / abono	Monto	Efecto en resultado (cargo) / abono
				M$	M$	M$	M$
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Facturas por cobrar administración	283.060	283.060	276.269	276.269
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Cobros recibidos	23.987	-	-	-
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Pagos recibidos	307.047	-	276.269	-
76.163.321-K	Minera Melón S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Pagos realizados	-	-	10	-
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Facturas por pagar administración	105.856	(105.856)	72.895	(72.895)
96.774.640-1	Melón Servicios Compartidos S.A.	Indirecta a través de la Controladora	Pagos realizados	105.856	-	72.895	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Filial Matriz Chilena	Facturas por pagar administración	12.455	(12.455)	13.812	(13.812)
76.109.779-2	Melón S.A.	Filial Matriz Chilena	Préstamo Intercía	280.000	-	-	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Filial Matriz Chilena	Pagos préstamos	280.000	-	-	-
76.109.779-2	Melón S.A.	Filial Matriz Chilena	Pagos realizados	13.474	-	12.793	-
76.064.832-9	Inv. Cordillera del Sur II Ltda.	Filial Matriz Chilena	Dividendos por pagar	149.573	-	161.078	-
76.064.832-9	Inv. Cordillera del Sur II Ltda.	Filial Matriz Chilena	Dividendo pagado	149.573	-	161.078	-

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS. (Continuación)

d) Información sobre el Directorio y principales ejecutivos de la administración

Inmobiliaria San Patricio S.A. es administrada por un Directorio de cinco miembros titulares. La junta ordinaria de accionistas del 26 de abril de 2018, renovó el Directorio para el período 2018-2021.

El Directorio de Inmobiliaria San Patricio S.A. está constituido de la siguiente manera:

Directores Titulares	Cargos	Directores Suplentes
Alex Fort Brescia	Presidente	Jaime Araoz Medanic
Mario Brescia Moreyra	Vicepresidente	Sebastián Prado Terrazas
Fortunato Brescia Moreyra	Director	Miguel Angel Salmon Jacobs
Pedro Brescia Moreyra	Director	Ivan Marinado Felipos
Jorge Eugenin Ulloa	Director	Patricio Merello Hitschfeld

Los directores antes indicados no perciben remuneraciones por parte de Inmobiliaria San Patricio S.A.

El Directorio no incurrió en gastos por concepto de asesorías ni dietas.

Los principales ejecutivos de Inmobiliaria San Patricio S.A. es el siguiente:

Nombre	Cargo
Antonio Lira Belmar	Gerente General

13. OTRAS PROVISIONES CORTO PLAZO

El desglose de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
Provisión dividendos por pagar	-	149.573
Total otras provisiones corto plazo	**-**	**149.573**

El movimiento de la provisión es el siguiente:

	Provisión dividendos M$
Saldo al 01 de enero de 2018	**161.078**
Provisiones y reversos del ejercicio	149.573
Pagos del ejercicio	(161.078)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**149.573**
Provisiones y reversos del ejercicio	-
Pagos del ejercicio	(149.573)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**-**

14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El desglose de este rubro al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
Dividendo por pagar	11.727	14.234
Leyes sociales	1.056	1.131
Retenciones a terceros	62	597
Impuesto único a los trabajadores	578	215
Total de otros pasivos no financieros	**13.423**	**16.177**

15. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El saldo del rubro provisiones corrientes por beneficios a los empleados está compuesto de la siguiente manera:

	Corriente		No Corriente	
	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
Provisión bono de gestión-gerencial	7.812	7.800	4.071	-
Total	**7.812**	**7.800**	**4.071**	**-**

16. IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Información general.

Al 31 de diciembre de 2019 la sociedad no determinó una provisión de impuesto a la renta de primera categoría por determinar una pérdida tributaria.

Al 31 de diciembre de 2018 la sociedad determinó una provisión por impuestos de primera categoría de M$109.586 (Nota 7).

b) Activos y pasivos diferidos

Detalle diferencias temporales

Activos por impuestos diferidos	**31.12.2019 M$**	**31.12.2018 M$**
Provisiones	28.830	28.203
Pérdida Tributaria	154.374	-
Pasivos por arrendamiento	7.215	-
Total activos por impuestos diferidos	**190.419**	**28.203**

Pasivos por impuestos diferidos	**31.12.2019 M$**	**31.12.2018 M$**
Beneficios Post empleados	1.099	-
Propiedades de inversión	(11.450.586)	(11.175.277)
Activos por derecho de uso	(7.121)	-
Total pasivos por impuestos diferidos	**(11.456.608)**	**(11.175.277)**
Posición neta de impuestos diferidos	**(11.266.189)**	**(11.147.074)**

16. IMPUESTOS DIFERIDOS (Continuación)

Detalle posición neta de impuestos diferidos

Detalle posición neta de impuestos diferidos	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
Activos por impuesto diferido	190.419	28.203
Pasivos por impuesto diferido	(11.456.608)	(11.175.277)
Posición neta de impuestos diferidos	**(11.266.189)**	**(11.147.074)**

Detalle Impuestos Diferidos	31.12.2019 M$	31.12.2018 M$
Saldo Inicial	(11.147.074)	(10.890.370)
I. Diferido (Resultado Ejercicio)	(119.184)	(256.704)
Efecto en Patrimonio NIIF 16	69	-
Impuesto diferido neto	**(11.266.189)**	**(11.147.074)**

c) Gasto por impuesto a las ganancias

A continuación, se presenta el gasto registrado por el citado impuesto en el estado de resultados integrales correspondiente al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018:

Gasto por impuesto a las ganancias	31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre M$	31.12.2018 Acumulado período enero a diciembre M$
Gasto por impuestos corrientes	-	(109.586)
Ajuste al impuesto corriente del período anterior	(1.813)	-
Gastos por impuestos corrientes, neto, total	**(1.813)**	**(109.586)**
Gasto (ingreso) por impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	(119.184)	(256.704)
Gastos por impuestos diferidos	**(119.184)**	**(256.704)**
Gasto por impuesto a las ganancias	**(120.997)**	**(366.290)**

16. IMPUESTOS DIFERIDOS (Continuación)

d) Conciliación de impuestos

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

Conciliación del ingreso por impuestos utilizando la tasa legal con el ingreso (gasto) por impuesto utilizando la tasa efectiva	31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre M$	31.12.2018 Acumulado período enero a diciembre M$
Ganancia (pérdida) del año	1.336.837	2.225.196
Tasa de impuestos vigente	27,0%	27,0%
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(360.946)	(600.803)
Gastos no deducibles impositivamente	(1.898)	-
CM Patrimonio tributario	241.847	234.513
Total ajustes al ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa legal	**239.949**	**234.513**
Ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	**(120.997)**	**(366.290)**
Tasa Efectiva	**9,05%**	**16,46%**

e) Sistema de Tributación Parcialmente Integrado

Con fecha 29 de septiembre de 2014, se publicó en el Diario Oficial la Ley N°20.780, que introdujo modificaciones al sistema de impuesto a la renta y otros impuestos. La mencionada ley establece la sustitución del sistema tributario, a contar de 2017, por dos sistemas tributarios alternativos: el sistema de renta atribuida y el sistema parcialmente integrado.

La misma Ley establece un aumento gradual de la tasa de impuesto a la renta de las sociedades. Así, para el año 2014 dicho impuesto se incrementó a 21%, a 22,5% el año 2015 y a 24% el año 2016. A contar del año 2017 los contribuyentes sujetos al régimen de renta atribuida tendrán una tasa de 25%, mientras que las sociedades acogidas al sistema parcialmente integrado aumentarán su tasa a 25,5% el año 2017 y a 27% a contar del año 2018.

Con fecha 08 de febrero de 2016, se publicó la Ley N° 20.899 que simplifica el sistema de tributación a la renta, la cual, entre sus principales modificaciones, impuso como obligatorio para las sociedades anónimas el sistema parcialmente integrado, dejando sin efecto la opción de acogerse sistema de renta atribuida anterior.

17. PATRIMONIO

Política de dividendos.

En sesión de Directorio de fecha 19 de junio de 2017, se establece cambiar la política de dividendos, optando por ajustar la utilidad contable de manera de excluir las tasaciones hasta que se produzca la venta de los inmuebles. De esta manera, se produciría el reparto de dividendos sólo en la medida que existan utilidades líquidas, de forma tal que la sociedad no deba adquirir créditos para pagar dividendos.
Dado lo anterior, a partir del 2017 se distribuye como mínimo el 30% de las utilidades líquidas distribuibles.

El total de las acciones se encuentran suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2019.

	31.12.2019	31.12.2018
	Unidades	Unidades
Nro de acciones suscritas	5.686.257.343	5.686.257.343
Nro de acciones pagadas	5.686.257.343	5.686.257.343
Nro de acciones con derecho a voto	5.686.257.343	5.686.257.343

	31.12.2019	31.12.2018
	M$	M$
Capital suscrito	11.751.371	11.751.371
Capital pagado	11.751.371	11.751.371

El capital al 31 de diciembre de 2019 de la Sociedad es la cantidad de $11.751.371.570, dividido en 5.686.257.343 acciones, ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal.

Movimiento del capital

El saldo inicial de capital previo a las disminuciones era de $12.179.482.229 dividido en 5.727.891.780 acciones.

Con fecha 25 de noviembre de 2015 se suscribe una primera escritura de disminución de capital de San Patricio, a raíz de la adquisición de acciones de su propia emisión producto del derecho a retiro ejercido por algunos accionistas en el año 2014, todo ello de conformidad al artículo 69 de la Ley de Sociedades Anónimas, en virtud de la cual se disminuye el capital de la sociedad de pleno derecho a la suma de doce mil noventa y un millones setecientos cincuenta y cuatro mil doscientos treinta y cuatro pesos ($12.091.754.234.-) dividido en 5.686.634.159 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal.

17. PATRIMONIO (Continuación)

Con fecha 19 de diciembre de 2015 se suscribe una segunda escritura de disminución de capital de San Patricio, a raíz de la adquisición de acciones de su propia emisión producto del derecho a retiro ejercido por algunos accionistas en el año 2014, todo ello de conformidad al artículo 69 de la Ley de Sociedades Anónimas, en virtud de la cual se disminuye el capital de la sociedad de pleno derecho a la suma de doce mil noventa y un millones setecientos cincuenta y dos mil ciento ocho pesos, ($12.091.752.108.-) dividido en cinco mil seiscientos ochenta y seis millones seiscientos treinta y tres mil ciento cincuenta y nueve acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal.

Con fecha 10 de febrero de 2016 se suscribe una tercera escritura de disminución de capital de San Patricio, a raíz de la adquisición de acciones de su propia emisión producto del derecho a retiro ejercido por algunos accionistas en el año 2014, todo ello de conformidad al artículo 69 de la Ley de Sociedades Anónimas, en virtud de la cual se disminuye el capital de la sociedad de pleno derecho a la suma de once mil setecientos cincuenta y un millones setecientos sesenta y seis mil doscientos ochenta y nueve pesos, dividido en cinco mil seiscientas ochenta y seis millones doscientas noventa y cinco mil setecientas treinta acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal.

Con fecha 30 de marzo de 2016, se suscribe una escritura de rectificación de declaración de disminución de capital de San Patricio, en virtud de la cual se rectifica la escritura de declaración de disminución de capital de fecha 25 de noviembre de dos mil quince. En virtud de esta rectificación, se declara que el monto correcto de la disminución de pleno derecho en el capital de la sociedad, esto es, que el capital de Inmobiliaria San Patricio S.A. ha disminuido de la suma de doce mil ciento setenta y nueve millones cuatrocientos ochenta y dos mil doscientos veintinueve pesos, dividido en cinco mil setecientos veintisiete millones ochocientos noventa y un mil setecientos ochenta acciones nominativas, ordinarias, de una misma serie y sin valor nominal a la suma de once mil setecientos cincuenta y un millones ochocientos cuarenta y un mil quinientos trece pesos, dividido en cinco mil seiscientos ochenta y seis millones trescientos tres mil cuarenta y seis acciones nominativas, ordinarias, de una misma serie y sin valor nominal.

Con fecha 30 de marzo de 2016, se suscribe una escritura de rectificación de declaración de disminución de capital de San Patricio, en virtud de la cual se rectifica la escritura de declaración de disminución de capital de fecha 18 de diciembre de 2015. En virtud de esta rectificación, se declara que el monto correcto de la disminución de pleno derecho en el capital de la sociedad, esto es, que el capital de Inmobiliaria San Patricio S.A. ha disminuido de la suma de once mil setecientos cincuenta y un millones ochocientos cuarenta y un mil quinientos trece pesos, dividido en cinco mil seiscientos ochenta y seis millones trescientos tres mil cuarenta y seis acciones nominativas, ordinarias, de una

17. PATRIMONIO (Continuación)

misma serie y sin valor nominal a la suma de once mil setecientos cincuenta y un millones ochocientos treinta y un mil doscientos treinta pesos, dividido en cinco mil seiscientos ochenta y seis millones trescientas dos
mil cuarenta y seis acciones nominativas, ordinarias, de una misma serie y sin valor nominal.

Por último, con fecha 1 de abril de 2016, se suscribe una cuarta escritura de disminución de capital de San Patricio, a raíz de la adquisición de acciones de su propia emisión producto del derecho a retiro ejercido por algunos accionistas en el año 2014, todo ello de conformidad al artículo 69 de la Ley de Sociedades Anónimas, en virtud de la cual se disminuye el capital de la sociedad de pleno derecho a la suma de once mil setecientos cincuenta y un millones trescientos setenta y un mil quinientos setenta pesos, dividido en cinco mil seiscientos ochenta y seis millones doscientas cincuenta y siete mil trescientas cuarenta y tres acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal.

Capital

El movimiento del capital es el siguiente:

	Monto M$	**N° acciones**
Saldo inicial previo a disminuciones	12.179.482	5.727.891.780
Disminución capital:		
Noviembre 2015	(427.641)	(41.588.734)
Diciembre 2015	(10)	(1.000)
Febrero 2016	(65)	(6.316)
Abril 2016	(395)	(38.387)
Total al 31.12.2019	**11.751.371**	**5.686.257.343**

Durante el año 2019 no hubo movimientos de capital.

Otras reservas.

El saldo de otras reservas está compuesto de la siguiente forma:

	31.12.2019 M$	**31.12.2018 M$**
Corrección monetaria de Capital por período de convergencia a IFRS año 2009	565.284	565.284
Ajustes tasación por traspaso desde Prop. planta y equipos a Prop. de inversión	801.356	801.356
Incremento (disminución) en el patrimonio por Fusión Santa Bárbara S.A.	1.191.194	1.191.194
Total otras reservas	**2.557.834**	**2.557.834**

18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

	31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre M$	31.12.2018 Acumulado período enero a diciembre M$
Arriendo de terrenos y acopio temporal	517.147	1.180.098
Total	**517.147**	**1.180.098**

19. COSTO DE VENTAS Y GASTO DE ADMINISTRACIÓN

	31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre M$	31.12.2018 Acumulado período enero a diciembre M$
Gastos por beneficios empleados	(111.563)	(81.692)
Servicios administrativos (1)	(271.711)	(196.495)
Servicios prestados por terceros	(566.289)	(281.624)
Depreciación derecho de uso (2)	(10.653)	-
Contribuciones y patentes	(113.469)	(203.973)
Provisión deudores incobrables	(4.735)	(91.564)
Total	**(1.078.420)**	**(855.348)**

	31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre M$	31.12.2018 Acumulado período enero a diciembre M$
Costo de venta	(73.289)	(143.225)
Gasto de administración	(1.005.131)	(712.123)
Total	**(1.078.420)**	**(855.348)**

(1) Esta partida contiene la reversa del gasto por arrendamiento de acuerdo a IFRS 16.
(2) Esta partida corresponde a depreciación por derecho de uso por IFRS 16.

20. OTROS INGRESOS

	31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre M$	31.12.2018 Acumulado período enero a diciembre M$
Retasación de terrenos	1.861.462	1.863.463
Total	**1.861.462**	**1.863.463**

21. RESULTADO OPERACIONAL Y EBITDA

	31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre M$	31.12.2018 Acumulado período enero a diciembre M$
Ingresos de actividades ordinarias	517.147	1.180.098
Costo de ventas	(73.289)	(143.225)
Otros ingresos por función	1.861.462	1.863.463
Gastos de administración	(1.005.131)	(712.123)
Resultado operacional	**1.300.189**	**2.188.213**
Depreciación derecho de uso *	10.653	-
EBITDA	**1.310.842**	**2.188.213**

*Esta partida corresponde a la aplicación IFRS 16.

22. INGRESOS – COSTOS FINANCIEROS

Detalle de los ingresos financieros	31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre M$	31.12.2018 Acumulado período enero a diciembre M$
Intereses ganados por depósitos a plazo	35.367	36.763
Total	**35.367**	**36.763**

Detalle de los costos financieros	31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre M$	31.12.2018 Acumulado período enero a diciembre M$
Costos financieros	(1.404)	(904)
Intereses por arrendamiento *	(566)	-
Total	**(1.970)**	**(904)**

*Esta partida corresponde a la aplicación IFRS 16.

23. DIFERENCIAS DE CAMBIO

	31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre M$	31.12.2018 Acumulado período enero a diciembre M$
Diferencias de cambio	2.846	-
Total	**2.846**	**-**

24. RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

	31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre M$	31.12.2018 Acumulado período enero a diciembre M$
CM PPM	405	1.124
Total	**405**	**1.124**

25. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

A la fecha, la Sociedad sólo ha realizado actividades operacionales por arriendos de terrenos y acopio temporal 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.

26. 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.

27. UTILIDAD LÍQUIDA DISTRIBUIBLE

En sesión de Directorio de fecha 19 de junio de 2017, se establece cambiar la política de dividendos, optando por ajustar la utilidad contable de manera de excluir las tasaciones hasta que se produzca la venta de los inmuebles. De esta manera, se produciría el reparto de dividendos sólo en la medida que existan utilidades líquidas, de forma tal que la Sociedad no deba adquirir créditos para pagar dividendos.

Dado lo anterior, a partir del 2017 se distribuye como mínimo el 30% de las utilidades líquidas distribuibles.

27. UTILIDAD LÍQUIDA DISTRIBUIBLE (Continuación)

El cálculo de la utilidad distribuible fue la siguiente:

		31.12.2019 Acumulado período enero a diciembre M$	31.12.2018 Acumulado período enero a diciembre M$	31.12.2017 Acumulado período enero a diciembre M$
	Ganancia (Pérdida)	1.215.840	1.858.906	2.069.890
(-)	Tasaciones de propiedades	(1.861.462)	(1.863.463)	(2.099.951)
(+)	Impuesto diferido tasación	502.595	503.135	566.987
(+)	Tasación por venta de terreno	-	-	-
(-)	Impuesto a la renta venta de terreno	-	-	-
	Utilidad líquida distribuible	**(143.027)**	**498.578**	**536.926**
	Provisión de dividendo (30%)	-	149.573	161.078

El cálculo de la utilidad no distribuible fue la siguiente:

Año 2017		
Tasación	(2.099.951)	
Impuesto diferido	566.987	
Total 2017		(1.532.964)
Año 2018		
Tasación	(1.863.463)	
Impuesto diferido	503.135	
Total 2018		(1.360.328)
Año 2019		
Tasación	(1.861.462)	
Impuesto diferido	502.595	
Total 2019		(1.358.867)
Total		**(4.252.159)**

28. ANÁLISIS DE RIESGO

Las actividades de Inmobiliaria San Patricio S.A. se encuentran expuestas a diversos riesgos, los cuales se han clasificado en dos tipos: Riesgos Operacionales y Riesgos Financieros.

a. Riesgos Operacionales

a.1 Riesgos Económicos
Parte de los riesgos operacionales se derivan de la naturaleza cíclica de la actividad económica nacional e internacional y el impacto de estos ciclos en el negocio inmobiliario que pudieran afectar el negocio de los arriendos, el potencial de los inmuebles con los que cuenta la Sociedad y sus proyectos futuros.

a.2 Riesgos Regulatorios
La estabilidad regulatoria es fundamental para un sector cuyas inversiones se rentabilizan en el largo plazo.
La Sociedad tiene como prioridad fundamental el cumplimiento de las regulaciones legales, medio ambientales, laborales y las de libre competencia.

b. Riesgos Financieros y de Mercado
Son aquellos derivados a la imposibilidad de realizar transacciones o al incumplimiento de las obligaciones procedentes de las actividades por falta de fondos, como también las variaciones de tasas de interés, tipos de cambio y de crédito.

c. Análisis de Riesgos

c.1 Riesgo de Crédito
Este riesgo se deriva del potencial incumplimiento en el pago de los arriendos de alguno de los clientes de San Patricio, produciendo pérdidas económicas y financieras.
El riesgo de crédito al cual está expuesta la Compañía proviene principalmente de las cuentas por cobrar comerciales a arrendadores de sus terrenos.
El riesgo de crédito relacionado a cuentas por cobrar comerciales es administrado por la Gerencia de Finanzas Corporativa.

La Compañía posee políticas, procedimientos y controles establecidos por la Administración donde los límites de crédito son establecidos para todos los clientes con base a una calificación interna y su comportamiento de pago.

c.2 Riesgos de Liquidez
Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos por el desarrollo de proyectos y gastos operacionales del negocio. Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujos de efectivo se obtienen de los propios recursos generados por las actividades de San Patricio y por la contratación de líneas de crédito, ambas fuentes aseguran a la Sociedad, contar con fondos suficientes para soportar las necesidades de un período.

29. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

A. ***LITIGIOS O PROBABLES LITIGIOS, JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES, QUE PUDIERAN DERIVAR EN PÉRDIDAS O GANANCIAS PARA LAS EMPRESAS DEL GRUPO.***

La Sociedad no tiene información que reportar a este respecto.

B. ***ASUNTOS DE CARÁCTER TRIBUTARIO QUE PUEDAN EVENTUALMENTE REPRESENTAR UNA OBLIGACIÓN REAL O CONTINGENTE.***

La Sociedad no tiene información que reportar a este respecto.

C. 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) **Hijuela D de la Hijuela N°3 del Fundo Cuatro Álamos,** Rol de Avalúo 4505-52; y b) **Parcela N°6 de la Hijuela N°4 del Fundo Cuatro Álamos,** Rol de Avalúo 4505-62.

D. SANCIONES.

Por el período comprendido entre el 1° de enero de 2019 y la fecha de la presente carta, la Sociedad no ha recibido sanciones administrativas.

30. HECHOS RELEVANTES.

INMOBILIARIA SAN PATRICIO S.A.

1.-Con fecha 25 de marzo de 2019, el Directorio de Inmobiliaria San Patricio S.A., citó a Junta Ordinaria de Accionistas para el 17 de abril del año 2019, 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 2018.
ii. Fijar la Política de Dividendos y fijación de la política de distribución de dividendos.

30. HECHOS RELEVANTES (CONTINUACIÓN)

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.
vii. Tratar las demás materias de interés social y que sean de competencia de la Junta.

2.- En la misma sesión de Directorio, se acordó proponer a la Junta Ordinaria de Accionistas citada, el pago de un Dividendo Definitivo de $149.573.341.-, equivalente a la suma de $0,0263043566229254 por acción. Este monto total corresponde al 30% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, que alcanzó la suma de $ 498.577.801. Asimismo, se acordó proponer a la Junta el pago de Dividendos Adicionales durante el ejercicio 2019, con cargo a las utilidades del ejercicio del año 2018, sin necesidad de convocar a una junta de accionistas para ello. Para lo anterior, se acordó proponer a la Junta facultar al Directorio para que, en las oportunidades que estime pertinente, proceda a tal distribución de dividendos, en la medida que sea compatible con las disponibilidades de caja y que esa distribución sea consistente con las necesidades de inversión y el cumplimiento de los indicadores financieros comprometidos por Inmobiliaria San Patricio S.A.

3.- Con fecha 28 de marzo de 2019, se comunicó a la Comisión para el Mercado Financiero, sobre las prácticas de Gobierno Corporativo de Inmobiliaria San Patricio S.A.

4.- Con fecha 17 de abril de 2019, se celebró Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, la que adoptó los siguientes acuerdos principales:

a. Se aprobó el balance general y el estado de ganancias y pérdidas y demás estados financieros de la Sociedad, correspondientes al ejercicio 2018 y las notas a dichos estados financieros y la memoria anual.

b. Se aprobó la distribución de dividendos de la Sociedad, correspondientes al 30% de la utilidad del ejercicio del año 2018. En consecuencia, en calidad de dividendo definitivo se distribuirá la cantidad de $149.573.341.-, equivalente a la suma de $0,0263043566229254 pesos por acción. Este monto total corresponde al 30% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, que alcanzó la suma de $498.577.801. La fecha de pago de dicho dividendo fue el 09 de mayo de 2019.

c. Se aprobó el pago de dividendos adicionales durante el ejercicio 2019, con cargo a las utilidades del ejercicio del año 2018, sin necesidad de convocar a una Junta Extraordinaria de Accionistas para ello. Para lo anterior, se acordó facultar al Directorio para que, en las oportunidades que estime pertinente, proceda a tal distribución de dividendos.

30. HECHOS RELEVANTES (CONTINUACIÓN)

d. Se aprobó la política de dividendos de Inmobiliaria San Patricio S.A., estableciéndose la distribución de dividendos anuales, de a lo menos un 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio. Previamente se deben haber absorbido las pérdidas del ejercicio y las acumuladas.

e. Se fijó la remuneración del Directorio para el ejercicio 2019, estableciéndose que los directores no recibirán remuneraciones o dietas de ningún tipo que les corresponda en su calidad de tal.

f. Se designó como auditores externos para el ejercicio 2019, a la firma EY.

g. Se dio cuenta de las operaciones con partes relacionadas efectuadas por la Sociedad.

h. Se designó al diario electrónico "El Mostrador" para publicaciones de balance, citaciones a Junta y pago de dividendos.

Dichos acuerdos fueron comunicados a la Comisión para el Mercado Financiero mediante hecho esencial enviado con fecha 17 de abril de 2019.

31. POSICIÓN MONEDA EXTRANJERA

San Patricio S.A. al 31 de diciembre 2019 y al 31 de diciembre de 2018 no presenta saldos en moneda extranjera.

32. GARANTÍAS DIRECTAS

ACREEDOR DE LA GARANTÍA	FECHA VCTO.	DEUDOR	ACTIVOS COMPROMETIDOS	
		NOMBRE	TIPO	MONTO M$
VCGP ASTALDI INGENIERIA Y CONSTRUCCION LTDA	28-10-2020	Inmobiliaria San Patricio	Boleta de Garantía	255.394.685

33. HECHOS POSTERIORES

Desde el 1 de enero de 2019 y hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la administración de la Sociedad no tiene conocimiento de hechos posteriores significativos que afecten o puedan afectar la presentación y/o resultados de los mismos.